

# **TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI**

## **Ekonomická fakulta**

Studijní program: N 6208 Ekonomika a management  
Studijní obor: Podniková ekonomika

### **Možnosti financování bytových potřeb fyzických osob v České republice**

### **Possibilities to finance housing needs of individuals in the Czech Republic**

DP-EF-KFÚ-2011-32

Bc. Michaela Kadlecová

Vedoucí práce: Ing. Šárka Hyblerová, Ph.D., katedra financí a účetnictví  
Konzultant: Františka Kadlecová, finanční poradce ČMSS

Počet stran: 101

Počet příloh: 2

Datum odevzdání: 2.5.2011

## **Prohlášení**

Byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 131/2000 Sb., o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

V Liberci, 22.2.2011

## **Anotace**

Diplomová práce pojednává o možnosti financování bytových potřeb fyzických osob v České republice. Je zaměřena na financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Uvádí také možnost využití podpory státu v oblasti financování bydlení.

Hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření jsou popsány v teoretické části včetně jejich principů a historického vývoje.

V praktické části je pomocí případové studie analyzováno, který produkt je pro financování bydlení nejvhodnější. Případová studie má předem dané parametry a účel financování. Výsledkem diplomové práce je vyhodnocení nejvhodnějšího produktu pro financování konkrétního účelu bydlení. K vyhodnocení byly použity metody orientačního finančního zatížení klienta a roční procentní sazba úroku.

## **Klíčová slova**

Bytové potřeby, cílová částka, hypoteční úvěr, meziúvěr, roční procentní sazba úroku, stavební spoření, úroková sazba, úvěr ze stavebního spoření.

## **Annotation**

This graduation thesis deals with the possibilities of financing the housing needs of physical entities in the Czech Republic. It addresses the finance of housing by means of mortgages and loans subsidised by the state. It also show the ways to use state grants for financing.

Mortgage loans and loans with a state subsidy are described in the theoretical part including their principles and historical progression.

In the practical part there is a case study which analyse which product is the most suitable for financing housing needs. The case study gives arguments about the finance and its useages. For the evaluation the benchmark financial burden of a physical entity method and a year percentual rate of the interest rate was used.

## **Keywords**

Housing needs, target amount, year percentual interest rate, mortgage loan, bridge loan, loan with state subsidy, interest rate, state mortgage saving scheme.

## Obsah

Úvod.....	12
1 Charakteristika financování bytových potřeb v České republice.....	14
1.1 Vlastní zdroje .....	15
1.2 Cizí zdroje .....	15
1.3 Státní podpora bydlení .....	16
2 Význam hypotečního úvěru ve vztahu k financování bytových potřeb v České republice .	17
2.1 Charakteristika hypotečního úvěru.....	17
2.1.1 Zdroje financování hypotečního úvěru .....	17
2.1.2 Zajištění hypotečního úvěru .....	18
2.1.3 Doba splatnosti hypotečního úvěru .....	18
2.1.4 Úroková sazba hypotečního úvěru .....	18
2.2 Klasifikace hypotečních úvěrů .....	20
2.2.1 Dle účelu použití úvěru .....	20
2.2.2 Dle procenta zástavní hodnoty nemovitosti .....	20
2.2.3 Dle způsobu splácení.....	21
2.3 Úvěrový proces hypotečních úvěrů.....	21
2.3.1 Přípravná část .....	21
2.3.2 Schvalovací část .....	22
2.3.3 Realizační část.....	25
2.4 Hypoteční bankovníctví v České republice.....	25
2.4.1 Historie hypotečních úvěrů .....	25
2.4.2 Současné hypoteční bankovníctví .....	27
3 Význam stavebního spoření a úvěru ze stavebního spoření ve vztahu k financování bytových potřeb v České republice .....	32
3.1 Historie stavebního spoření .....	32
3.2 Charakteristika stavebního spoření .....	32
3.3 Zdroje financování úvěru ze stavebního spoření.....	33
3.4 Úroková sazba stavebního spoření .....	34
3.5 Státní podpora stavebního spoření .....	35
3.6 Smlouva o stavebním spoření a o úvěru ze stavebního spoření .....	36
3.7 Cílová částka .....	36
3.8 Fáze stavebního spoření .....	37
3.8.1 Spořicí fáze.....	37
3.8.2 Úvěrová fáze .....	38
3.9 Překlenovací úvěr .....	39
3.10 Ostatní podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření nebo překlenovacího úvěru.....	39
3.11 Současná situace v České republice v oblasti stavebního spoření .....	43
4 Význam podpory státu ve vztahu k financování bytových potřeb v České republice .....	51
4.1 Přímé nástroje.....	51
4.2 Nepřímé nástroje .....	56
4.3 Ostatní nástroje.....	57
5 Analýza financování bydlení - případová studie.....	59
5.1 UniCredit Bank .....	64

5.1.1 Hypoteční úvěr účelový rezidenční .....	65
5.1.2 Převratná hypotéka .....	67
5.2 Českomoravská stavební spořitelna .....	73
5.3 Porovnání hypotečních úvěrů s úvěry ze stavebního spoření.....	79
Závěr.....	82
Seznam použité literatury .....	85
Seznam příloh.....	89

## Seznam tabulek

Tab. 1 Porovnání výhod krátké a dlouhé doby fixace úrokové sazby hypotečního úvěru.....	19
Tab. 2 Průměrná hodnota LTV některých českých bank .....	30
Tab. 3 Stavební spořitelny v České republice .....	44
Tab. 4 Měsíční výdaje domácnosti.....	60
Tab. 5 Popis jednotlivých variant hypotečního úvěru účelového rezidenčního.....	65
Tab. 6 Úrokové sazby hypotečních úvěrů s fixním úrokem.....	67
Tab. 7 HÚ Individual s fixní úrokovou sazbou.....	68
Tab. 8 Souhrn ukazatelů jednotlivých variant hypotečních úvěrů UCB.....	71
Tab. 9 Přehled typů mezíúvěrů a úrokových sazeb meziúvěrů .....	73
Tab. 10 Přehled tarifních variant stavebního spoření.....	75
Tab. 11 Topkredit - Invest Standard.....	76
Tab. 12 Souhrn ukazatelů jednotlivých variant meziúvěrů/úvěrů ze stavebního spoření ČMSS .....	77
Tab. 13 Souhrn ukazatelů jednotlivých variant hypotečních úvěrů UCB a meziúvěrů/úvěrů ze stavebního spoření ČMSS .....	79

## Seznam ilustrací

Obr. 1 Magický trojúhelník .....	25
Obr. 2 Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů .....	28
Obr. 3 Počet poskytnutých hypotečních úvěrů pro fyzické osoby v ks .....	29
Obr. 4 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů pro fyzické osoby v tis. Kč.....	31
Obr. 5 Peněžní toky tvořící fond stavebního spoření .....	34
Obr. 6 Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 1997-2006.....	45
Obr. 7 Počet nových úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny v letech 1996 – 2006 (úvěry ze stavebního spoření i překlenovací úvěry) .....	46
Obr. 8 Poměr objemu klientských vkladů a nesplacených úvěrů v mld. Kč.....	47



## Seznam použitých značek, zkratek a symbolů

APRC	roční procentní sazba nákladů (Annual Percentage Rate of Charges)
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČR	Česká republika
FO	fyzická osoba
HZL	hypoteční zástavní listy
HÚ	hypoteční úvěr
Kč	koruna česká
ks	kus
LTV	zástavní hodnota nemovitosti (loan to value)
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
UCB	UniCredit Bank

# Úvod

Vlastní bydlení je snem snad každého z nás a obvykle bývá nejvyšší finanční investicí za život. V současné době existuje na českém trhu řada možností jak bydlení financovat, proto se lidé často setkávají s otázkou, jakou finanční instituci vybrat. Jednoznačně odpovědět, která finanční instituce nabízí nejlepší produkt na financování bydlení, není možné. Kdyby totiž odpověď existovala, pravděpodobně by jiné produkty a finanční instituce neexistovaly. Orientace v nabízených produktech je z důvodu konkurenčního boje finančních institucí velice složitá.

Cílem mé diplomové práce je analyzovat jednotlivé nástroje financování bytových potřeb v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr a systém stavebního spoření a v případové studii nalézt nejvhodnější řešení financování bydlení pro modelovou rodinu. Diplomová práce je zaměřena na hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření, ostatní formy financování bydlení nejsou analyzovány. Předmětem zkoumání je financování bydlení fyzických osob, diplomová práce nepojednává o právnických osobách. Téma jsem si vybrala z důvodu jeho aktuálnosti. Osobně se zajímám o aktuální cenu nemovitostí a možnostech jejich financování.

Pro vypracování diplomové práce byl zvolen interdisciplinární přístup. Byly použity metody logicko-systematické, matematicko-statistické, studium odborné literatury, dokumentační pozorování, komparace, dedukce i indukce, dále také sběr a klasifikace zejména sekundárních dat.

Diplomová práce je separována na dvě části, teoretickou část a praktickou část. V teoretické části jsou analyzovány principy fungování hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření, zároveň je zmíněna možnost využití financování bydlení prostřednictvím podpory státu. V případové studii je zkoumáno financování konkrétního účelu bydlení fiktivní domácnosti.

První kapitola úvodem stručně charakterizuje možnosti financování bydlení prostřednictvím vlastních či cizích zdrojů. Jednotlivé možnosti financování bydlení pomocí cizích zdrojů jsou následně podrobně rozvinuty v dalších kapitolách.

Ve druhé kapitole je charakterizován hypoteční úvěr, jeho základní charakteristiky, úvěrový proces, historie a vymezení současné situace hypotečního bankovníctví v České republice.

Třetí kapitola je zaměřena na stavební spoření a úvěr ze stavebního spoření. Nedílnou součástí charakteristiky je překlenovací úvěr a státní podpora stavebního spoření. Stejně jako v předchozí kapitole jsou zde uvedeny základní charakteristiky úvěru ze stavebního spoření, historický vývoj a současná situace v České republice.

Čtvrtá kapitola uvádí možnost financování bydlení prostřednictvím podpory státu. Podpora státu může být přímá, např. ve formě finančního příspěvku na revitalizaci panelových domů, nebo nepřímá ve formě různých daňových úlev.

Pátá kapitola se zabývá případovou studií, která analyzuje možnosti financování bydlení fiktivní domácnosti. Pro analýzu byla vybrána UniCredit Bank a Českomoravská stavební spořitelna. Nejvhodnější produkty uvedených institucí jsou v případové studii vzájemně komparovány. Metody, které pomohly objasnit, který z produktů vybraných dvou institucí je nejvhodnější pro financování bydlení, jsou orientační finanční zatížení klienta a roční procentní sazba nákladů. Výpočty jednotlivých produktů jsou uvedeny nejen v této kapitole, ale také v příloze diplomové práce. Souhrnné výpočty jsou uvedeny v poslední tabulce páté kapitoly včetně finálního vyhodnocení.

# 1 Charakteristika financování bytových potřeb v České republice

Vhodné bydlení je základní životní potřebou, ale zároveň nákladnou záležitostí, mnohdy přesahující aktuální možnosti jednotlivců či rodin. V tržním hospodářství je bydlení charakterizováno jako specifický druh zboží. Byty, nemovitosti a pozemky představují nejsložitější zboží z důvodu existence široké škály rozdílů mezi nimi. Rozdíly v charakteristikách bydlení jsou různé, například velikost užitné plochy, počet a velikost pokojů, stáří stavby, kvalita použitých materiálů pro výstavbu, izolace, míra vlhkosti a nebo právní forma užívání. Cenu bydlení ovlivňují také přidružené stavby, což jsou dílna, sklep, garáž, apod. Kvalitu lokality určuje dopravní obslužnost, školy a školky, kulturní zázemí, hlučnost, aj.<sup>1</sup>

Na trhu s bydlením existuje nabídka a poptávka, která stejně jako u jiného druhu zboží ovlivňuje cenu. Trh s byty na cenové rozdíly nereaguje okamžitě. Jde o dlouhodobější proces. Lidé neprodají byt okamžitě, jakmile se cena bytů zvýší. Jsou s tím spojeny povinnosti a transakční náklady. Ani developři nereagují okamžitě na vysoké ceny nemovitostí a nezačnou ihned s bytovou výstavbou. Takové rozhodnutí s sebou nese různá rizika. Developer nemá zaručeno, že ceny bytů budou z dlouhodobého hlediska vysoké. Pokud tedy z nějakého důvodu vzroste poptávka po bydlení, nabídka nereaguje okamžitě, ale až s určitým zpožděním. Poptávku určuje rozhodnutí poptávajících, zda-li bydlet v podnájmu či vlastním bydlení a další socio-ekonomické faktory. Jedná se konkrétně o vývoj příjmů domácností, demografické faktory (přírůstky obyvatel), zahraniční imigrace, státní intervence a regulace, efektivitu tržního financování bydlení, apod.<sup>2</sup>

## Možnosti financování bydlení

1. Z vlastních zdrojů.
2. Z cizích zdrojů:
  - hypoteční úvěr,
  - úvěr ze stavebního spoření,
  - státní podpora bydlení,

---

<sup>1</sup> LUX, M.; SUNEKA, P. Jak dobře investovat do bydlení, s. 19.

<sup>2</sup> LUX, M.; SUNEKA, P. Jak dobře investovat do bydlení, s. 30-31.

- jiné typy úvěrů, finanční leasing.<sup>3</sup>

## **1.1 Vlastní zdroje**

Fyzická osoba na řešení své bytové situace může použít své vlastní peněžní prostředky, které nabyla jakýmkoli způsobem - příjmem ze závislé činnosti a funkčních požitků, příjmem z podnikatelské činnosti, nebo z jiné samostatně výdělečné činnosti, příjmem z kapitálového majetku, příjmem z pronájmu, nebo jiným příjmem (dědictvím, darování, výhrou, apod.). Lidé financování bydlení z vlastních prostředků preferují hlavně z důvodu, že se vyhnou poplatkům a starostem, které jsou s cizími zdroji spojené. Může je také přesvědčit subjektivní citění, že nebudou dlužit cizímu subjektu.

## **1.2 Cizí zdroje**

### **Hypoteční úvěr**

Hypoteční úvěr je nejoblíbenější způsob financování bydlení. Řadí se mezi relativně levné úvěry z důvodu nízkých úrokových sazeb oproti jiným typům úvěrů, a proto je dostupný široké veřejnosti. Relativně nižší úroková sazba souvisí s kvalitním zajištěním hypotečního úvěru, tj. s nižším rizikem pro banku.

Hypoteční úvěr není omezen z hlediska účelu, na který je poskytován, přesto převládají hypoteční úvěry, které financují bytové potřeby.

### **Úvěr ze stavebního spoření**

Úvěr ze stavebního spoření je koncipován odlišně od hypotečního úvěru. Stavební spoření obsluhuje klienty, kteří nějakou dobu spoří a pak čerpají úvěr. Na rozdíl od klientů, kteří žádají o hypoteční úvěr a očekávají čerpání v krátkém období (dnů, nebo měsíců). Pro mnohé klienty je nemožné čekat na úvěr, dokud nesplní níže uvedené podmínky. Proto stavební spořitelny nabízí překlenovací úvěr, který má „překlenout“ dobu, kdy klient chce čerpat úvěr a kdy klient má nárok na čerpání úvěru. Tím se hodně blíží hypotečnímu úvěru.

Pro získání úvěru ze stavebního spoření je zapotřebí splnit následující podmínky:

- naspořit 40 % z cílové částky,

---

<sup>3</sup> Diplomová práce je zaměřena na hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření, proto se nezabývá finančním leasingem, ani ostatními typy úvěrů, které financují bydlení.

- spořit minimálně 2 roky,
- dosáhnout stanovené hodnoty hodnotícího čísla.

Hypoteční úvěr je poskytován, pokud má klient možnost zastavit nemovitost. Úvěr ze stavebního spoření lze získat, pokud je zástavou nemovitost, ručitel, nebo dokonce bez zajištění. Úvěr ze stavebního spoření<sup>4</sup> může být poskytnut bez zajištění proto, že stavební spořitelna zná historii platební schopnosti svých klientů. Když je někdo schopný platit určitou částku několik let na spoření, stavební spořitelna očekává, že bude schopný platit splátky úvěru alespoň v takové výši jako v minulosti. Proto poskytuje úvěry také bez zajištění.<sup>5</sup>

### 1.3 Státní podpora bydlení

Resort bydlení by měl patřit k přednímu zájmu vlády. Vysoká kvalita bydlení vede ke zlepšení životní úrovně obyvatelstva. V opačném případě v oblastech, kde se bydlení nerozvíjí, může docházet ke zhoršení situace na trhu práce, zhoršování zdravotního stavu populace, apod.

Podpora státu v oblasti bydlení by neměla být chápána jako nároková. Podpora nespočívá v přímém poskytování bydlení, spočívá ve vytvoření situace, kdy si lidé zařídí vhodné bydlení buď sami nebo s určitou podporou od státu. Neznamená pouze poskytnutí finančních prostředků přímo ze státního rozpočtu, ale podpora je poskytována také ve formě různých úlev.<sup>6</sup>

Státní podporu lze rozdělit na:

**Přímou** – podpora poskytována ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj, ze Státního fondu rozvoje bydlení, či jinými resorty. Konkrétně se jedná o hypoteční úvěry pro mladé, program „Podpora rozvoje bydlení“, podpora stavebního spoření, aj.

**Nepřímou** – podpora poskytována ve formě daňových úlev, např. osvobození zdanění úroků z vkladů účastníků stavebního spoření,<sup>7</sup> možnost snížení základu daně o zaplacené úroky hypotečního úvěru, aj.

<sup>4</sup> Neplatí v případě překlenovacího úvěru.

<sup>5</sup> SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení, s. 23.

<sup>6</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj, Koncepce bytové politiky 2005 [online], s. 2.

<sup>7</sup> Novela Zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů upravuje zdanění úroků z vkladů účastníků stavebního spoření, od 1.1.2011 jsou zdaněny srážkovou daní 15 %.

## **2 Význam hypotečního úvěru ve vztahu k financování bytových potřeb v České republice**

### **2.1 Charakteristika hypotečního úvěru**

Diplomová práce je zaměřena výhradně na hypoteční úvěry ve vztahu k financování bytových potřeb, nikoli k jiným účelům.

#### **2.1.1 Zdroje financování hypotečního úvěru**

Banky používají jako možný zdroj financování hypotečních úvěrů vklady svých klientů nebo si mohou zdroje vypůjčit u jiné banky nebo si je mohou obstarat na finančním trhu ve formě dluhopisů. Banka za zdroje, které obstarává na finančním trhu, platí úrokovou sazbu, kterou stanovuje trh. Proto si banka vypůjčí finanční prostředky jen na dobu, kterou potřebuje na pokrytí hypotečního úvěru. Úroková sazba, kterou banka platí za zdroje, ovlivňuje výši úrokové sazby, kterou pak stanovuje u hypotečních úvěrů. To znamená, že pokud budou na finančním trhu zdroje pro financování hypotečních úvěrů úročeny nízkou úrokovou sazbou, pak mohou i poskytnuté úvěry být úročeny nízkou úrokovou sazbou.<sup>8</sup>

Dluhopisy, které slouží pro financování hypotečních úvěrů, se nazývají hypoteční zástavní listy.

Hypoteční zástavní listy představují zvláštní druh dluhopisů, které jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů a sekundárně jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Z tohoto důvodu pro investory představují relativně stabilní a zajímavé zhodnocení společně s velkou mírou zabezpečení.

Hypoteční zástavní listy může podle Zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech emitovat pouze banka, která má sídlo na území ČR a vlastní bankovní licenci opravňující k emisi HZL.

Většina hypotečních zástavních listů je emitována s pevnou úrokovou sazbou, která platí po celou dobu trvání dluhopisu. Některé hypoteční zástavní listy jsou emitovány s pohyblivým úrokem, který se mění v závislosti na změně úrokových sazeb na finančním trhu.

---

<sup>8</sup> Úrokovou sazbu hypotečních úvěrů neovlivňují pouze tržní úrokové sazby, ale také výše úvěrového rizika.

### 2.1.2 Zajištění hypotečního úvěru

Zajištění hypotečního úvěru je nutné pro zamezení ztráty v případě platební neschopnosti klienta. Tím mohou banky dosáhnout náhrady z úvěrového případu, i když klient není schopen splácet poskytnutý hypoteční úvěr.

Hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Na základě smlouvy mezi zástavním věřitelem a zástavcem vzniká zástavní právo vložení do katastru nemovitostí. Banka prověřuje, zda-li nemovitost není zatížena jiným zástavním právem, nebo věcným břemenem.

### 2.1.3 Doba splatnosti hypotečního úvěru

Pro hypoteční úvěry je typická dlouhá doba splatnosti. Dlouhá doba splatnosti vyplývá ze spojení hypotečního úvěru s nemovitostmi. Doba, na kterou je úvěr poskytnut, by neměla přesáhnout dobu životnosti nemovitosti, která je předmětem zástavy. Zároveň by doba splatnosti neměla být delší než doba, po kterou je klient schopen splácet hypoteční úvěr.<sup>9</sup>

Minimální doba splatnosti hypotečního úvěru je obvykle 5 let, maximální až 45 let.

### 2.1.4 Úroková sazba hypotečního úvěru

Úroková sazba závisí na:

**Účelu úvěru** - nejnižší úroková sazba je poskytována, pokud úvěr je použit na financování vlastního bydlení. Úvěr, který by měl financovat nemovitost, která bude sloužit k pronájmu, bude spojen s vyšší úrokovou sazbou. Nejvyššími úrokovými sazbami jsou úročené neúčelové hypoteční úvěry, protože jsou nejrizikovější.

**Výši zajištění úvěru** – Hypoteční úvěr musí být dle Zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech zajištěn zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. V zástavě může být i několik nemovitostí. Nemusí se jednat o nemovitost, která bude objektem hypotečního úvěru. Blíže viz kapitola 2.3.2 Schvalovací část, odstavec „Zajištění úvěru“.

**Schopnosti klienta splácet** – Banka před poskytnutím hypotečního úvěru hodnotí, zda-li bude žadatel schopen dostát svých závazků. Blíže viz kapitola 2.3.2 Schvalovací část, odstavec „Platební schopnost klienta“.

---

<sup>9</sup> SŮVOVÁ, H; aj. Specializované bankovníctví, s. 161.



**Době fixace úrokové sazby** – je to doba, po kterou se úroková sazba nemění. Fixace úrokové sazby může být variabilní, 1 rok, 3 roky, 5 let, nebo jiná. Čím déle chce mít klient jistotu fixních splátek, tím je mu obvykle poskytnuta vyšší úroková sazba.

Na otázku, jaká délka doby fixace je nejvhodnější, nelze jednoznačně odpovědět. Každá fixace má své výhody a nevýhody. Fixace úrokové sazby se dá hodnotit z hlediska výnosu, likvidity a rizika.

Výnos znamená, kolik získáme, pokud použijeme vhodnou fixaci, nebo-li kolik ušetříme oproti nevhodně zvolené fixaci úrokové sazby. Likvidita vyjadřuje, jak pružně je možné s hypotečním úvěrem nakládat (splacení hypotečního úvěru, refinancování jiným hypotečním úvěrem). Riziko představuje míru nejistoty vývoje úrokových sazeb.

**Tab. 1 Porovnání výhod krátké a dlouhé doby fixace úrokové sazby hypotečního úvěru**

	<b>Krátká fixace</b>	<b>Dlouhá fixace</b>
<b>Výnos (náklady)</b>	Dobry	Horší
<b>Likvidita</b>	Dobrá	Špatná
<b>Riziko</b>	Vyšší	Nižší

*Zdroj: SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení, s. 93.*

Jak ve své knize uvádí Petr Syrový „*Dá se ale říci, že „v průměru“ a „zpravidla“ je kratší fixace levnější, než fixace delší.*“<sup>10</sup> Uvádí, že když je u hypotečního úvěru s dobou splatnosti 20 let zvolena 20krát roční fixace, pak bude pravděpodobně uhrazeno méně, než při volbě fixace 4krát 5 let. Dlouhá fixace úroku je vhodná pro klienty, kteří si nemohou, nebo nechtějí, dovolit riskovat, upřednostňují jistotu a vzdají se likvidity, nebo-li práva s hypotečním úvěrem nakládat po dobu fixace. Dlouhá doba fixace je navíc výhodná pro klienty, kteří upřednostní pohodlí a nechtějí se o hypoteční úvěr starat. Krátká fixace úroku je naopak vhodná pro klienty, kteří upřednostňují vyšší výnos za cenu vyššího rizika.

Po uplynutí doby fixace banka stanovuje novou výši úrokové sazby podle tržních podmínek. Klient si může zvolit jinou dobu fixace a od toho se odvíjí nová úroková sazba. Může také dojít ke splacení celého úvěru klientem. Většinou klient nemá dostatek peněžních prostředků, aby doplatil jednorázově hypoteční úvěr, proto může oslovit jinou hypoteční banku, která mu

<sup>10</sup> SYROVÝ, P., Financování vlastního bydlení, s. 92.

je poskytnut. Následně klient splatí původní hypoteční úvěr a pokračuje se splácením u jiné banky.

## **2.2 Klasifikace hypotečních úvěrů**

### **2.2.1 Dle účelu použití úvěru**

**Účelový hypoteční úvěr** – účelově vázaný úvěr na financování investice do nemovitosti. Lze získat na záměry:

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku,
- výstavba nemovitosti,
- rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti,
- splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti,
- získání vlastnického podílu na nemovitost.

**Neúčelový hypoteční úvěr** – zástavu tvoří nemovitost, ale záměr, pro který je poskytován, nemusí být financování investice do bydlení.

Neúčelový úvěr lze použít na financování movitých věcí, dovolené, apod. Roční procentní sazba úroku neúčelového hypotečního úvěru je nižší než roční procentní sazba úroku spotřebitelského úvěru, který je možné také použít na různé potřeby a to z důvodu, že hypoteční úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

### **2.2.2 Dle procenta zástavní hodnoty nemovitosti**

Banka stanovuje maximální výši peněžních prostředků, kterou může klient získat. Je zpravidla určena procentem ze zástavní hodnoty nemovitosti. Hodnota poskytnutého úvěru se pohybuje kolem 60 – 90 procent ze zástavní hodnoty nemovitosti.

**100 % ze zástavní hodnoty nemovitosti** - výše úvěru je shodná se 100% hodnotou nemovitosti. Výše úrokové sazby je vyšší než u hypotečních úvěrů s nižším procentem ze

zástavní hodnoty nemovitosti. Banka totiž předpokládá, že klient nemá žádné vlastní zdroje pro financování bydlení a to pro ní znamená vyšší riziko.<sup>11</sup>

### 2.2.3 Dle způsobu splácení

Ve všech níže uváděných případech se jedná o postupné splácení úvěru. Jednorázové splacení se u hypotečních úvěrů běžně nepoužívá.

**Anuitní** – v průběhu platnosti úrokové sazby platí klient stále stejnou splátku, která je zpočátku z větší části tvořena úrokem z úvěru, postupem času poměr úroku ve splátce klesá. Pro běžného klienta to má důsledek, že v počátku platí vyšší úroky, ale protože o ty si může snížit daňový základ, tak zpočátku ušetří více na dani z příjmu fyzických osob.

**Progresivní** – klient nejdříve platí nižší splátky, které se mu postupem času zvyšují. Klienti využívají možnosti progresivního splácení z různých důvodů. Může to být očekávání vyšších příjmů z důvodu začínající kariéry nebo očekávání ukončení mateřské dovolené, apod.

**Degresivní** – je opakem progresivního splácení, kde zpočátku klient platí vyšší splátku, která se postupem času snižuje. Degresivní splácení je vhodné pro osoby, kteří očekávají, že se jejich příjem bude snižovat.<sup>12</sup>

## 2.3 Úvěrový proces hypotečních úvěrů

Celý proces spojený se sjednáním a následným splácením hypotečního úvěru lze rozdělit do tří částí:

- přípravná část,
- schvalovací část,
- realizační část.<sup>13</sup>

### 2.3.1 Přípravná část

V přípravné části se klient rozhoduje, kterou banku osloví, aby mu pomohla při řešení bytové situace. Banka má v první fázi funkci poradní. Klient se od banky dozví základní informace o hypotečním úvěru, jaké má možnosti a jaké doklady jsou zapotřebí k vyřízení úvěru. Banka zároveň orientačně prověří platební schopnost klienta, aby zjistila, zda-li bude klient schopen

---

<sup>11</sup> Některé banky poskytují také hypoteční úvěry s vyšší než 100% hodnotou ze zástavní hodnoty nemovitosti, není to ale obvyklé.

<sup>12</sup> VICHNAROVÁ, L.; NOVÁKOVÁ, J. Financování bydlení, s. 5.

<sup>13</sup> SŮVOVÁ, H; aj. Specializované bankovníctví, s. 175-178.

dostát svých závazků plynoucích z hypotečního úvěru. Pokud banka zjistí, že má klient dostačující platební schopnost pro poskytnutí úvěru, sepíše s ním žádost o hypoteční úvěr.

Banka také předá klientovi seznam podkladů, které jsou zapotřebí k posouzení hypotečního úvěru.

Při podání žádosti o hypoteční úvěr je zapotřebí, aby si klient uvědomil, že získání některých dokladů může trvat delší dobu a že může být doprovázeno dalšími finančními náklady. Dalším nákladem je např. poplatek za odhad nemovitosti.

### **2.3.2 Schvalovací část**

Proces vyřízení hypotečního úvěru postoupí do schvalovací části, pokud klient odevzdá vyplněnou žádost o hypoteční úvěr a dokumenty, které banka požadovala. Banka kontroluje správnost a úplnost uvedených informací ve smlouvě a posuzuje riziko úvěrového případu.

Aby banka rozhodla, zda poskytnout, nebo neposkytnout klientovi hypoteční úvěr, musí vyhodnotit:

- kvalitu investičního záměru,
- platební schopnost klienta,
- hodnotu zastaveného objektu.<sup>14</sup>

#### **Kvalita investičního záměru**

Hypoteční úvěr je poskytován nejčastěji na financování bydlení. Hodnocení kvality investičního záměru se bude především lišit, pokud se bude jednat o nepodnikatelskou, nebo podnikatelskou investici do nemovitosti.

Nepodnikatelská investice do nemovitosti – zde se očekává racionální chování nepodnikatelských subjektů, které využívají hypoteční úvěr především k řešení vlastního bydlení. Takový investiční záměr je nejméně rizikový.

Podnikatelská investice do nemovitosti – podnikatelský subjekt v tomto případě musí mimo identifikace nemovitosti doložit bance také podnikatelský záměr. Banka ověřuje reálnost a návratnost investice, která zaručí splacení hypotečního úvěru.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> BARDOVÁ, D.; OPLTOVÁ, R.; PAVELKA, F., Jak správně na hypotéky, s. 21.

<sup>15</sup> SŮVOVÁ, H.; PAVELKA, F.; DEGEN, Z.; NĚMCOVÁ, L.; NÁLEVKOVÁ, L. Specializované bankovníctví, s. 180.

## **Platební schopnost klienta**

Než se banka rozhodne, že klientovi poskytne úvěr, chce se přesvědčit, zda-li je budoucí dlužník schopen dostát svých závazků. Platební schopnost klienta nebo-li bonita klienta, je určena porovnáním jeho příjmů s velikostí splátek úvěru. Banka hodnotí, zda-li, když odečte výdaje, jsou příjmy na splátky úvěru dostatečné, nebo-li hodnotí úvěrovou kapacitu klienta.

Příjmy klienta musí být prokazatelné.

Řadí se do nich:

- příjmy ze závislé činnosti,
- příjmy z funkčních požitků,
- příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti,
- příjmy z kapitálového majetku,
- příjmy z pronájmu,
- peněžité dávky nemocenského pojištění a důchodového zabezpečení,
- podpora v nezaměstnanosti a podpora při rekvalifikaci,
- příjmy ze zahraničí,
- dávky sociální podpory a dávky sociální péče,
- ostatní příjmy dle zákona o životním minimu.<sup>16</sup>

Pokud jsou splátky hypotečního úvěru menší, nebo se rovnají úvěrové kapacitě klienta, byla hodnota jeho příjmů zhodnocena jako dostatečná.

Banka nebude obvykle vyžadovat prokázání dostatečných příjmů, pokud klient:

- zastaví nemovitost s vyšší hodnotou,
- bude souhlasit s vyšší úrokovou sazbou.

Banka může při posuzování platební schopnosti prověřit příjmy těchto účastníků úvěrového případu:

**Žadatele** – realizuje záměr investice

**Spolužadatele/lů** – osoby, které jsou zapojeni do realizace investice

**Ručitele**– ten, kdo poskytne svou nemovitost nebo jinou zástavu pro zajištění hypotečního úvěru.

---

<sup>16</sup> Příjmy jsou definovány v § 6 zákona č. 463/1991 Sb., o životním minimu.

Příjmy žadatele a spolužadatelů se sčítají, stejně tak musí být zohledněny výdaje každého z nich. V žádosti o hypoteční úvěr je důležité uvést sumu, kterou je možné použít pro měsíční splácení.

Do výdajů klienta se započítávají náklady na pravidelné platby za bydlení, stravu, nebo případnou splátku jiného úvěru. Dále také neopomenutelné finanční výdaje jako jsou daně, poplatky, pojistné, výživné a ostatní právně nařízené platby.

Hypoteční banky hodnotí výdaje klienta nebo jeho rodiny paušálem, který si stanoví dle vlastních kritérií, nebo se řídí zákonem č. 463/1991 Sb., o životním minimu. Stát tímto zákonem určuje minimální náklad na zajištění jednotlivých typů rodin.

### **Zajištění úvěru**

V zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech je uvedeno, že hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Zástavní právo vzniká na základě sepsání zástavní smlouvy a jejího vkladu do katastru nemovitostí. Klient se tedy stává zástavním dlužníkem a banka zástavním věřitelem.

Nemovitost k zástavě nemusí poskytnout žadatel, ale může to být ručitel, který se tím zaváže, že pokud žadatel nebude řádně platit, bude za jeho závazky zodpovědný ručitel.

Pokud klient, nebo ručitel, není schopen úvěr platit, banka dům prodá a ze získaných prostředků uhradí svou pohledávku.

### ***LTV (Loan-To-Value)***

Zkratka je odvozena z anglického názvu Loan-To-Value. Vyjadřuje poměr výše hypotečního úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti.<sup>17</sup>

K rozhodnutí banky o tom, jakou výši hypotečního úvěru poskytne, může být nápomocen grafický model „Magický trojúhelník“.

### **Př. 1 Magický trojúhelník**

Banka ke každé podmínce přiřadí hodnotu úvěru, kterou může v dané podmínce poskytnout.

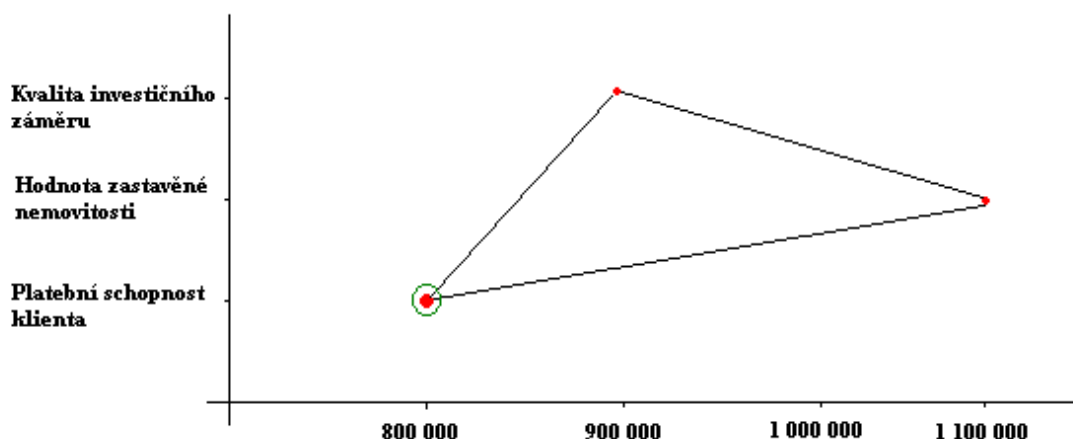
1. Hodnota zastavěné nemovitosti (70%)

1 100 000

---

<sup>17</sup> SVACHINA, L., Banky nejčastěji půjčují na 75 % hodnoty nemovitosti [online], Praha: Hypoindex.cz, Golem Finance, s. r. o., 2010, [cit. 2010-11-01].

2. Kvalita investičního záměru	900 000
3. Platební schopnost klienta	800 000
<b>Maximální výše úvěru</b>	<b>800 000</b>



*Zdroj: BARDOVÁ, D; OPLTOVÁ, R.; PAVELKA, F. Jak správně na hypotéky. s. 22.*

**Obr. 1 Magický trojúhelník**

Banka v uvedeném případě bude při maximální výši úvěru vycházet především z platební schopnosti klienta. Ostatní dvě podmínky jsou pro banku méně rizikové.

### 2.3.3 Realizační část

V této části dochází k podpisu úvěrové a zástavní smlouvy. Po vložení zástavního práva do katastru nemovitostí dochází k čerpání hypotečního úvěru.

Nyní může být také požadováno uzavření pojištění zastavené nemovitosti nebo uzavření životního pojištění dlužníka. Oba typy pojistných smluv musí být vinkulovány ve prospěch hypoteční banky, která v případě nahodilé události neztratí peněžní prostředky, které klientovi poskytla.

## 2.4 Hypoteční bankovníctví v České republice

### 2.4.1 Historie hypotečních úvěrů

Vznik hypotečních úvěrů je datován již od 18. stol., kdy vznikaly spolky zvané „Landschaften“. Tyto spolky vydávaly hypoteční zástavní listy, díky kterým mohly poskytnout hypoteční úvěry svým členům. V době rozvoje průmyslu a obchodu

v pol. 19. stol. již spolky nedokázaly uspokojit poptávku po hypotečních úvěrech, proto došlo ke vzniku hypotečních bank jako akciových společností. První hypoteční banka byla na českém území založena roku 1865 s názvem Hypoteční banka Království českého. Úpadek zaznamenalo hypoteční bankovníctví v roce 1873 v době hospodářské krize. Hypoteční bankovníctví fungovalo také mezi světovými válkami. Velký význam mělo v období krize, kdy hypoteční banky stabilizovaly českou ekonomiku, především z důvodu poskytování finančních prostředků vládě. Vláda díky tomu mohla napomoci k překonání hospodářské krize. S nástupem Protektorátu bylo hypoteční bankovníctví úplně zlikvidováno na několik dalších desítek let.<sup>18</sup>

V roce 1989 došlo k obnovení hypotečního trhu, kdy v období roku 1990 – 1995 byl připravován legislativní rámec hypotečního financování. Zákon o dluhopisech vznikl už v roce 1990, ale nefunkčnost kapitálového trhu způsobila, že reálný start hypotečních úvěrů započal až v roce 1995. První oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů bylo uděleno 14.9.1995 Českomoravské hypoteční bance (nyní Hypoteční banka).<sup>19</sup>

V roce 1995 tedy vzniklo nové bankovní odvětví, které se rozvíjelo pomalu, především díky vysokým úrokovým sazbám. I přesto, že na přelomu let 1995 a 1996 vstoupilo v platnost nařízení vlády o státní finanční podpoře hypotečního úvěrování, byly hypoteční úvěry poskytovány jen ojediněle. Až na přelomu let 1998 a 1999 došlo k výraznému poklesu hypotečních úrokových sazeb a tím ke zvýšení dostupnosti financování bydlení hypotečním úvěrem. Ke značnému rozvoji hypotečního bankovníctví došlo v prvních letech 21. století, kdy se hypoteční úvěr stal velice oblíbeným produktem v oblasti financování bydlení. Díky zvýšenému zájmu o hypoteční úvěr došlo také ke zvýšení emise hypotečních zástavních listů a celkovému rozvoji hypotečního trhu. Na podzim roku 2008 došlo díky hospodářské recesi k propadu hypotečního trhu, který trval až do září roku 2010. Od září 2010 dochází opět k oživení hypotečního trhu.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> ČECHLOVSKÁ, Š., Historie a současný stav českého hypotečního bankovníctví, *E+M Ekonomie a Management*, s. 26-32.

<sup>19</sup> OSTATEK, L., Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh [online], Praha: Hypoindex.cz, Golem Finance, s. r. o., 2010, [cit. 2010-11-24].

<sup>20</sup> OSTATEK, L., Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh [online], Praha: Hypoindex.cz, Golem Finance, s. r. o., 2010, [cit. 2010-11-24].



## 2.4.2 Současné hypoteční bankovníctví

Hypoteční úvěr je podle §28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech definován následovně: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.*“

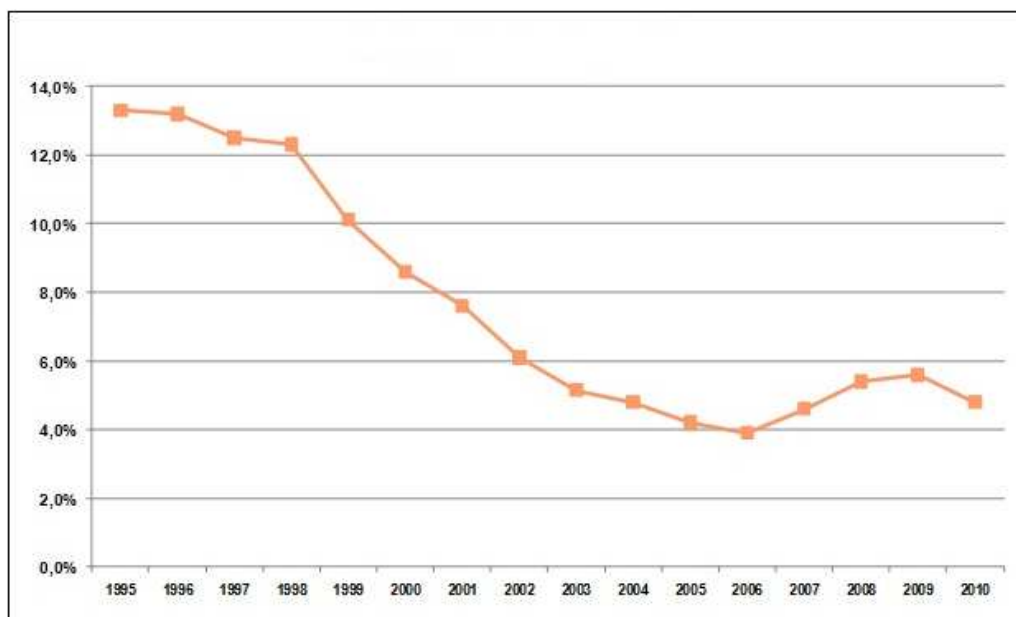
Novodobé hypoteční bankovníctví existuje v České republice již 15 let. Rozdíl mezi hypotečními úvěry poskytovanými v letech 1995-1999 a hypotečními úvěry poskytovanými v současné době je celkem značný. Zpočátku byly na trhu k dispozici hypoteční produkty, které byly strohé a jednoduše definované. Nyní díky velkému množství inovací existuje široká škála produktů hypotečních úvěrů.

Níže uvedený obrázek č. 2 ukazuje, že pro prvních pět let existence hypotečních úvěrů jsou charakteristické vysoké úrokové sazby (až 15 % p. a.) což vedlo k nízkým objemům hypotečních úvěrů. Podmínky pro poskytnutí úvěrů byly velice přísné, protože banky měly minimální zkušenosti s řízením rizika. Distribuce hypotečních úvěrů byla především prostřednictvím kamenných poboček.

V roce 1996 došlo k rozvoji hypotečního trhu, ale rozvoj byl brzy zastaven kvůli velké finanční a hospodářské recesi, která začala v roce 1997.

Na přelomu roku 1998 a 1999 došlo k poklesu hypoteční úrokové sazby a hypoteční úvěry se staly dostupnějšími. Rok 2000 znamenal přelom v rozvoji hypotečních úvěrů, zvýšila se konkurence, rozvinuly se produkty a došlo k celkové inovaci hypotečního bankovníctví.

Hypoteční úvěry se na přelomu roku 2005 a 2006 staly velmi oblíbeným produktem pro financování investice do nemovitosti, v tomto období byly úrokové sazby na nejnižší úrovni, která zatím nebyla překonána. Úrokové sazby se staly příznivými pro zákazníky a dostupnost hypotečních úvěrů se zvýšila. Úrokové sazby, jak ukazuje následující graf, se od roku 2001 pohybují v rozmezí od 4 do 6 %.



*Zdroj: Hypoindex.cz, Golem Finance, s. r. o.[online], Hypotéky po 15 letech: Desáté narozeniny a období hypotečního boomu, [cit.2010-12-07].*

### **Obr. 2 Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů**

K rozvoji hypotečního bankovníctví napomohlo několik faktorů:

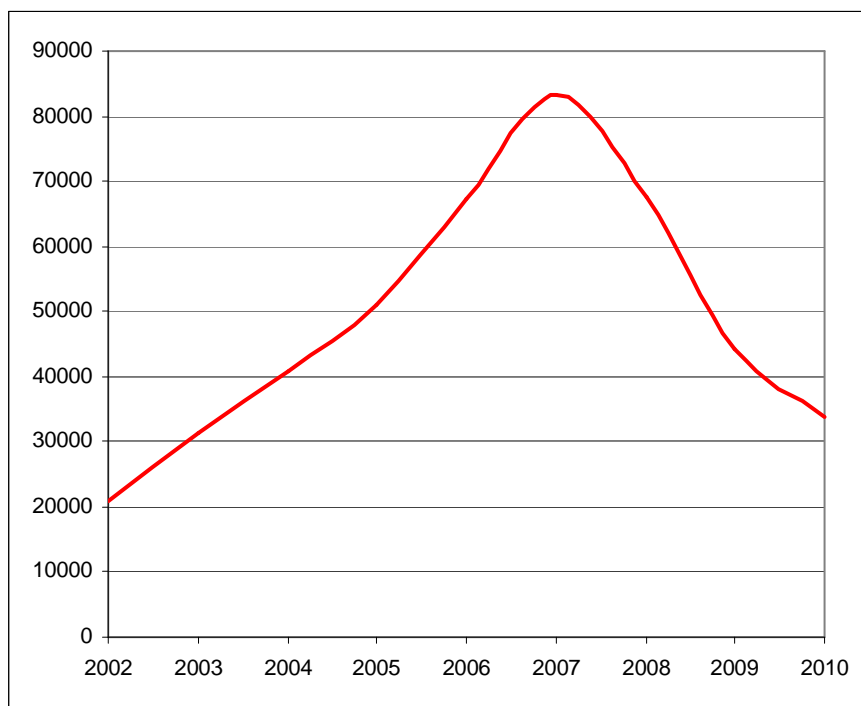
- vzrostla potřeba zákazníků vlastnického bydlení a význam hypotečního úvěru jako vhodného nástroje k dosažení požadovaného bydlení,
- po hospodářské recesi došlo k oživení české ekonomiky a tím k růstu příjmů obyvatelstva,
- byla dokončena privatizace bank a trh se otevřel pro aplikaci zkušeností zahraničních investorů,
- rozvoj digitalizace a nových technologií napomohl k inovačním příležitostem,
- důležitou roli sehrál tlak na úpravu právního prostředí.<sup>21</sup>

Hypoteční trh v letech 2000 –2005 je charakteristický ekonomickým oživením a zvyšující se dostupností hypotečních úvěrů. Úrokové sazby nadále klesaly a podmínky pro poskytnutí úvěru byly uvolněnější. Hypoteční úvěry v těchto letech nebyly dostupné pouze na kamenných pobočkách, ale distribuce probíhala také prostřednictvím externích pracovníků.

<sup>21</sup> OSTATEK, L., Hypotéky po 15 letech: Desáté narozeniny a období hypotečního boomu [online], Praha: Hypoindex.cz, Golem Finance, s. r. o., 2010, [cit. 2010-12-03].

Banky měly k dispozici funkční registr dlužníků, tzv. „Black list“, který jim pomohl hodnotit finanční stabilitu zájemce o hypoteční úvěr.

V roce 2000 bylo běžné, když schválení hypotečního úvěru trvalo i několik týdnů. Vývoj hypotečního bankovníctví zapříčinil, že v současné době se pohybuje schválení hypotečního úvěru v řádech dnů. Evropským standardem je doba na schválení hypotečního úvěru dokonce do 48 hodin. V České republice je to dnes kolem tří dnů.<sup>22</sup>



*Zdroj: vlastní zpracování dle dat z Ministerstva pro místní rozvoj*

**Obr. 3 Počet poskytnutých hypotečních úvěrů pro fyzické osoby v ks**

Hypoteční trh dosáhl svého vrcholu v roce 2007. V tomto roce byl poskytnut historicky největší počet a objem hypotečních úvěrů. Vývoj počtu hypotečních úvěrů od roku 2002-2010 zobrazuje obrázek č. 3. Objem je zachycen v obrázku č. 4. Hypoteční rozvoj v této době podporovala rostoucí ekonomika, která rostla kontinuálně po skončení hospodářské recese v roce 1999 až do roku 2008, kdy došlo k další hospodářské krizi. Růst ekonomiky zapříčinil růst příjmů obyvatelstva a tím související ochoty zadlužit se.

Dalším důsledkem rostoucí ekonomiky bylo zvýšení dostupnosti hypotečních úvěrů. Od roku 2005 až do června roku 2007 byly hypoteční úrokové sazby na historicky nejnižších

<sup>22</sup> OSTATEK, L., Hypotéky po 15 letech: Desáté narozeniny a období hypotečního boomu [online], Praha: Hypoindex.cz, Golem Finance, s. r. o., 2010, [cit. 2010-12-03].

hodnotách, pohybovaly se až pod 4,5 % p. a. Trh s nemovitostmi a stavebnictví také zažívalo vrchol. Počet nových nemovitostí a rekonstrukcí nemovitostí rovněž dosahoval svého maxima. Produktová nabídka byla a stále je velice pestrá. Roste podíl hypotečních úvěrů s vyšší hodnotou LTV, dokonce i hypotečních úvěrů se 100 % a vyšší LTV.

**Tab. 2 Průměrná hodnota LTV některých českých bank**

Banka	Průměr LTV
Česká spořitelna	do 80%
GE Money Bank	60 – 65%
Hypoteční banka	Nesděljuje
Komerční banka	Nesděljuje
LBBW Bank	90%
Raiffeisenbank	55 – 60%
UniCredit Bank	67%
Volksbank	70%
Wüstenrot hypoteční banka	64,50%

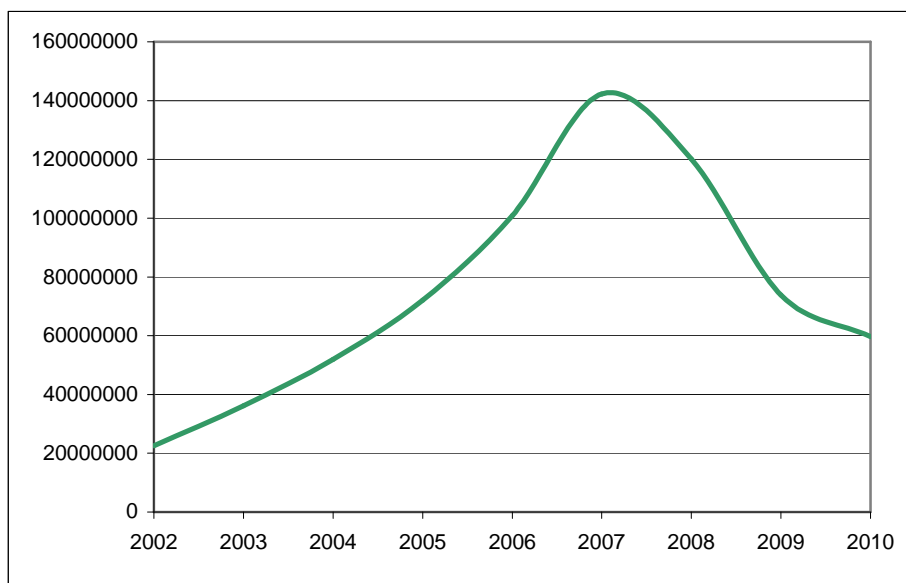
Zdroj: SVACHINA, L., *Banky nejčastěji půjčují na 75 % hodnoty nemovitosti [online]*, Praha: Hypoindex, 2010, [cit. 2010-11-01].

Z uvedené tabulky je zřejmé, že banky standardně poskytují hypoteční úvěry s hodnotou LTV od 55 % do 80 %.

V polovině roku 2008 svět zasáhla hospodářská recese, která se odrazila také v hypotečním bankovníctví.<sup>23</sup> Před hospodářskou recesí objem poskytnutých hypotečních úvěrů pro fyzické osoby rostl vysokým tempem, viz obr. 4 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů pro fyzické osoby v tis. Kč. Po letech růstu cen nemovitostí se propadly za několik málo měsíců v roce 2008 až o desítky procent.<sup>24</sup> Lidé se začali chovat racionálně a místo budování bydlení se přiklonili k úsporám. Proto počet i objem hypotečních úvěrů klesl. Rostoucí nezaměstnanost a pokles cen nemovitostí přiměl banky zpřísnit podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů s vyšší hodnotou LTV.

<sup>23</sup> Sektor hypotečního úvěrování v USA byl jednou z příčin současné ekonomické recese.

<sup>24</sup> OSTATEK, L., *Hypotéky po 15 letech: Desáté narozeniny a období hypotečního boomu [online]*, Praha: Hypoindex.cz, Golem Finance, s. r. o., 2010, [cit. 2010-12-03].



*Zdroj: vlastní zpracování dle dat z Ministerstva pro místní rozvoj*

**Obr. 4 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů pro fyzické osoby v tis. Kč**

V současné době finanční krize pomalu odeznívá, nezaměstnanost klesá a ceny nemovitosti se začínají stabilizovat. Banky se tím pádem vrací k rizikovějším typům produktů. Nadále jsou poskytovány nižší úrokové sazby hypotečních úvěrů.

# **3 Význam stavebního spoření a úvěru ze stavebního spoření ve vztahu k financování bytových potřeb v České republice**

## **3.1 Historie stavebního spoření**

Počátek stavebního spoření je kladen do Anglie, kde v roce 1775 vzniklo sdružení Building Society připomínající pozdější stavební spoření. Podstatou tehdy byla vzájemná pomoc a spolupráce účastníků sdružení při financování bydlení nebo podnikání drobných řemeslníků. Účastník, který byl vylosován, mohl financovat bydlení nebo podnikání z vkladů ostatních účastníků. Díky rozvoji průmyslu se financování podle anglických svépomocných sdružení rozšířilo i do dalších zemí – Německa a Rakouska-Uherska. Družstva vznikala také v Austrálii, na Novém Zélandu, v Jižní Africe, Brazílii, USA a Kanadě.

Největší rozvoj probíhal v Německu, kde vznikl v roce 1885 úvěrový spolek podobající se dnešnímu stavebnímu spoření „Bausparkasse für Jedermann“, v překladu „Stavební spořitelna pro každého“. Za první stavební spořitelnu je považován spolek „Geminschaft der Freunde“, v překladu „Spolek přátel“, který byl založen roku 1921 v německém Wüstenrotu. Cílem bylo zajistit financování bytových potřeb členů spolku. Brzy po té začaly vznikat další instituce tohoto typu po celém Německu. Ve 30. letech přešly stavební spořitelny od původního losování úvěrů k principu přidělování úvěrů, který byl založen na bodovém hodnocení, který se postupně vyvinul do podoby, kterou známe dnes ve formě hodnotícího čísla.<sup>25</sup>

## **3.2 Charakteristika stavebního spoření**

Stavební spoření vzniklo především za účelem pomoci obyvatelům v řešení bytových potřeb formou výhodných podmínek spoření a úvěrů. Produkt je vhodný pro ty, kteří se rozhodli aktivně řešit bytovou otázku buď svou, nebo svých příbuzných v řadě přímé (sourozenci, děti, manžel). Jedná se o variabilní instrument, který může s financováním bydlení pomoci také lidem s nižšími příjmy. Stavební spořitelny dokáží vymodelovat spoření či úvěr „na míru“ podle finančních možností klienta.

---

<sup>25</sup> KIELAR, P., Matematika stavebního spoření, s. 15-16.

Bydlení je zpravidla financováno jak vlastními, tak cizími zdroji. Stavební spoření oba tyto zdroje spojuje do jednoho produktu a využívá výhod, které z tohoto spojení plynou.

### **3.3 Zdroje financování úvěru ze stavebního spoření**

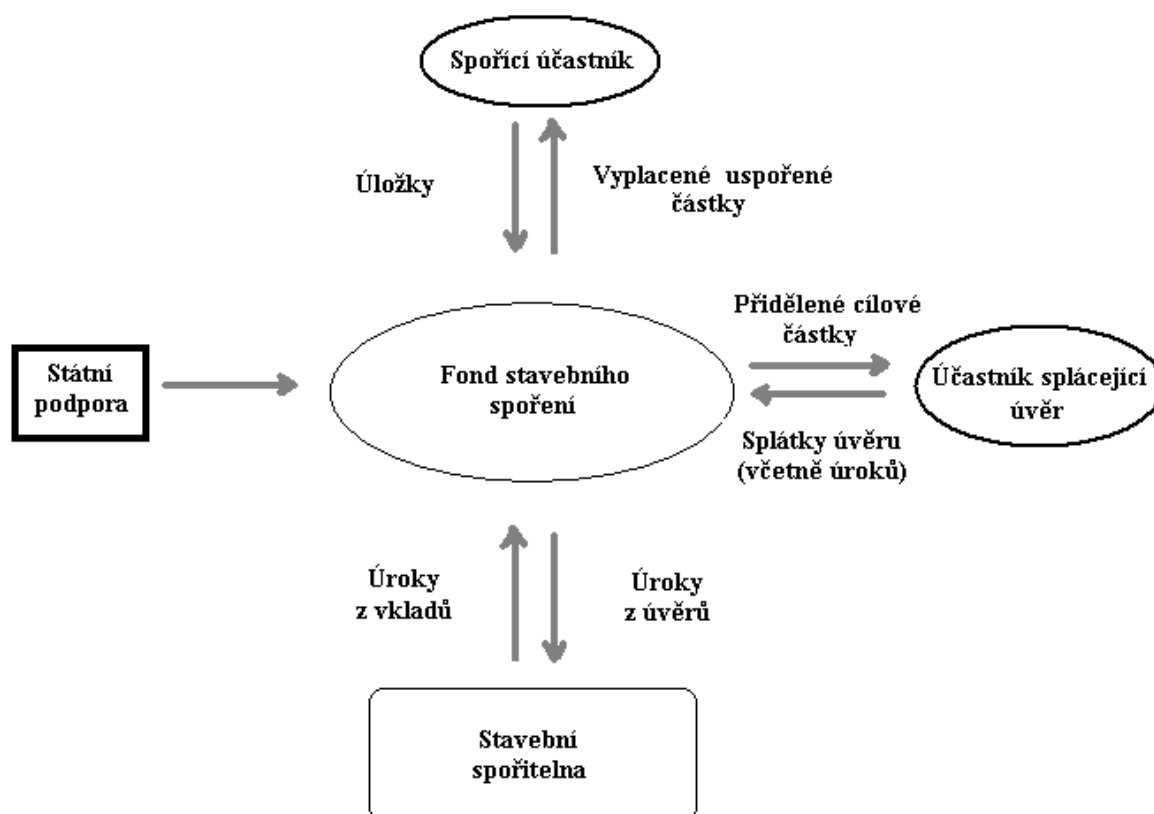
Úvěr ze stavebního spoření je financován z vkladů účastníků, kteří poskytli tyto vklady ostatním účastníkům, jimž vznikl nárok na úvěr. Již ve smlouvě o stavebním spoření je uvedena pevná úroková sazba, za kterou poskytne úvěr, jakmile na něj účastník bude mít nárok. Protože jsou vklady účastníků úročeny pevnou úrokovou sazbou, může být fixní také úroková sazba poskytnutých úvěrů. Pokud je úroková sazba vkladů nízká, může být nízká také úroková sazba úvěru. Stavební spořitelny ovšem mimo úvěru ze stavebního spoření poskytují také překlenovací úvěr, jenž má funkci úvěru, který je poskytnut účastníkovi na dobu dokud nesplní podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření. Pokud se stavební spořitelna rozhodne pro poskytování překlenovacího úvěru, pak si může úrokovou sazbu stanovit sama v závislosti na aktuální situaci na finančních trzích. Má-li stavební spořitelna přebytek vkladů nad poskytnutými úvěry, může překlenovací úvěr financovat právě z tohoto přebytku. Jinak zdroje pro financování obstarává na finančním trhu. Ve výjimečných situacích stavební spořitelna získává zdroje na finančním trhu také pro financování úvěru ze stavebního spoření. Jedná se ale spíše o krátkodobou výpomoc.

#### **Fond stavebního spoření**

Fond stavebního spoření, jak ukazuje následující obrázek, tvoří prostředky, které má stavební spořitelna k dispozici pro poskytování hypotečních úvěrů. Tyto prostředky získává z vkladů účastníků na stavební spoření. Fond stavebního spoření tvoří rozdíl mezi součtem vkladů a součtem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření. Do součtu úvěrů se nepočítají překlenovací úvěry. Fond stavebního spoření, jak ukazuje následující obrázek, je na vstupu tvořen vklady účastníků, zálohy státní podpory a splátky poskytnutých úvěrů (včetně úroků). Naopak výstup z fondu stavebního spoření tvoří vyplacené uspořené částky účastníkům, kteří smlouvu ukončí a úvěry ze stavebního spoření účastníkům, kteří čerpají úvěr. Stavební spořitelna do fondu vkládá úroky z vkladů a čerpá úroky z úvěrů ze stavebního spoření.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> KIELAR, P., Matematika stavebního spoření, s. 25.



Zdroj: KIELAR, P., *Matematika stavebního spoření*, s. 25.

**Obr. 5 Peněžní toky tvořící fond stavebního spoření**

### 3.4 Úroková sazba stavebního spoření

Úroková sazba stavebního spoření je pevná, proto je stabilita stavebního spoření velká. Úroková sazba je pevná nejen ve fázi spoření, ale také ve fázi úvěru. V případě využití možnosti čerpání úvěru je garantována úroková sazba po celou dobu splácení. V zákoně č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření je uvedeno, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru nesmí přesáhnout tři procentní body.

Pokud se jedná o překlenovací úvěry, pak stavební spořitelny mohou, ale nemusí, poskytnout pevnou úrokovou sazbu. Záleží na tom, zda-li mají dostatek primárních zdrojů pro financování úvěrů. Pokud ne, obstarávají zdroje na finančním trhu, a to pak odráží výši úrokové sazby překlenovacího úvěru.<sup>27</sup>

<sup>27</sup> KIELAR, P., *Matematika stavebního spoření*, s. 15-16.



### 3.5 Státní podpora stavebního spoření

Státní podpora stavebního spoření je jednou z možností, jak může stát podpořit financování bydlení. Státní podpora ve fázi spoření zvyšuje efektivní zhodnocení vkladů klientů. Tím motivuje klienty k tvorbě vlastního kapitálu stavebního spoření.

Státní podpora stavebního spoření existuje v podobě přímé a činí 10 % z ročně uspořené částky (max. však z částky 20 000 Kč) nebo nepřímé ve formě daňových výhod. Řídí se zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů fyzických osob.

Státní podpora je důležitá také pro stavební spořitelny. Tím, že je poskytována, nemusí spořitelny poskytovat vysoké nominální úrokové sazby z vkladů. Státní podpora totiž způsobí, že roční procentní sazba úroku z vkladů je pro klienta relativně zajímavá. A protože je rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladu a úrokovou sazbou z úvěru v zákoně limitován na max. tři procentní body, znamená to, že čím nižší úrokovou sazbu z vkladů stavební spořitelna nabídne, tím nižší úrokovou sazbu z úvěru může stanovit.

Státní podpora je poskytována také klientům, kteří po skončení vázací lhůty ukončí smlouvu o stavebním spoření, nepokračují využitím úvěru ze stavebního spoření a naspořené prostředky nepoužijí účelově. Hlavním důvodem je, že vklady klientů tvoří levné zdroje pro stavební spořitelnu a ona může poskytovat relativně levné úvěry ze stavebního spoření. Aby bylo dostatek levných zdrojů, musí být zhodnocení vkladů pro klienty dlouhodobě zajímavé. Na druhou stranu, aby byly zdroje pro poskytování úvěrů levné, musí být úrokové sazby z vkladů co nejnižší. Státní podpora by měla být tedy poskytována v takové výši, aby kolísání úrokových sazeb na trhu neohrozilo tvorbu zdrojů pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření. Úrokové sazby vkladů a úvěrů ze stavebního spoření jsou v čase konstantní, ale úrokové sazby jiných spořicích či úvěrových produktů se v čase mění.

Státní podpora, kterou může klient získat je shora omezená. Omezení je dáno Zákonem č. 96/1993 o stavebním spoření. Státní podpora v úvěrové fázi snižuje cenu úvěru. Podpora snižuje roční procentní sazbu úroku úvěru ze stavebního spoření.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> LUKÁŠ, V.; KIELAR, P., Stavební spoření a stavební spořitelny, s. 50-57.

### 3.6 Smlouva o stavebním spoření a o úvěru ze stavebního spoření

Smlouva o stavebním spoření představuje vztah mezi stavební spořitelnou a účastníkem stavebního spoření. Tento vztah je upraven Všeobecnými obchodními podmínkami jednotlivých spořitel. Účastníkem může být:

#### Fyzická osoba

- občan ČR,
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR s přiděleným rodným číslem,
- občan EU, kterému bylo vydáno povolení k pobytu v ČR a přiděleno rodné číslo.

#### Právnícká osoba.

**Smlouva o stavební spoření musí obsahovat následující náležitosti:**

- cílovou částku,
- úrokovou sazbu vkladů i poskytnutého úvěru,
- podmínky, které musí účastník splnit, aby mohl získat úvěr ze stavebního spoření, jakož i
- způsob jeho splácení.

Ve smlouvě je také uvedena výše měsíčních vkladů, které bude účastník vkládat na spoření a prohlášení účastníka, zda žádá o státní podporu.<sup>29</sup>

### 3.7 Cílová částka

Cílová částka je důležitým údajem ve smlouvě o stavebním spoření. Její definice je dle § 5 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření následující: „Cílová částka se rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků. Uspořená částka se rovná součtu vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných záloh státní podpory, sníženému o daň z

---

<sup>29</sup> HLAVA, P., Instruktažní sešit ČMSS, aktualizované vydání 2010, s. 10-16.

*příjmů z těchto úroků a o úhrady účtované stavební spořitelnou. Uspořenou částku nelze v době spoření převést na jinou osobu.“*

CC<sup>30</sup> určuje maximální objem prostředků, které může klient na základě smlouvy o stavebním spoření získat. Horní hranice cílové částky není zpravidla omezená. Určuje také výši minimálního měsíčního vkladu a zpravidla určuje výši poplatku za zprostředkování smlouvy o stavebním spoření (bývá v procentech).

#### **Faktory, které ovlivňují výši cílové částky:**

- výše částky potřebné na financování bydlení,
- výše částky, kterou klient chce, nebo je schopen splácet,
- výše částky, kterou chce klient naspořit, aby pokryl plánovanou potřebu.<sup>31</sup>

### **3.8 Fáze stavebního spoření**

Stavební spoření lze rozdělit na fáze:

- spořicí fáze,
- úvěrová fáze.

#### **3.8.1 Spořicí fáze**

Fáze začíná uzavřením smlouvy o stavebním spoření. Klient ve smlouvě uvede cílovou částku, kterou by chtěl získat. Ve smlouvě je uvedena pevná úroková sazba, kterou se budou úročit vklady účastníka a zároveň je uvedena úroková sazba úvěru, který mu může být po skončení spořicí fáze poskytnut. Dále je ve smlouvě uvedena výše pravidelných měsíčních vkladů a prohlášení klienta, že žádá o státní podporu.

Měsíční vklady nemusí být nutně skládány na spoření každý měsíc, ale mohou být složeny jednou ročně jako dvanáctinásobek měsíčního vkladu. Jediné omezení vkladů je, že spořit lze maximálně do výše cílové částky. Vklady na stavebním spoření jsou úročeny, navíc jsou zhodnoceny státní podporou.

---

<sup>30</sup> Zkratka CC – cílová částka

<sup>31</sup> HLAVA, P., Instruktažní sešit ČMSS, aktualizované vydání 2010, s. 11.

Během této fáze je možné měnit parametry ve smlouvě tak, jak to vyžadují plány klienta, nebo jeho potřeby. Spořicí fáze končí buď výpovědí smlouvy nebo přidělením cílové částky a následným čerpáním úvěru ze stavebního spoření. Ve spořicí fázi hraje důležitou roli tzv. vázací lhůta, která aktuálně činí 6 let. Pokud fáze spoření končí po uplynutí vázací doby, je účastníkovi spoření vyplacena naspořená částka včetně úroků z vkladů a státní podpory. Účastník pak prostředky ze spoření nemusí použít účelově na bydlení, ale na cokoliv. Pokud fáze spoření končí před uplynutím vázací doby, ztrácí účastník nárok na státní podporu a ta je odvedena zpět na Ministerstvo financí.

Pokud má klient po skončení spořicí fáze zájem o úvěr ze stavebního spoření, pak je mu přidělena cílová částka a začíná fáze úvěrová. Podmínky pro přidělení cílové částky jsou:

### **Dodržení minimální doby spoření**

Minimální doba pro získání úvěru ze stavebního spoření je stanovena dle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření na dva roky od uzavření smlouvy o stavebním spoření. Důvodem je zabránit rychlému čerpání úvěrů, aby nebyla ohrožena stabilita stavební spořitelny. Riziko spočívá v tom, že by mohlo docházet k velmi rychlým změnám v klientském kmeni a byla by ohrožena rovnováha mezi vklady účastníků a z nich poskytovanými úvěry ze stavebního spoření.

### **Naspoření minimální částky potřebné pro přidělení**

Minimální částka, která musí být naspořena, aby vznikl nárok na úvěr, musí obvykle činit min. 40 % z cílové částky.

### **Dosažení stanoveného hodnotícího čísla**

Hodnotící číslo stanovuje stavební spořitelna. Ovlivňuje vznik nároku na úvěr ze stavebního spoření. Hodnotí intenzitu spoření klienta a zároveň délku spoření.

Výkon účastníka je upraven tak, aby byl snadno měřitelný i v porovnání s výkonem ostatních účastníků. Hodnotící číslo je měřeno buď prostřednictvím úroků, nebo pomocí sumy zůstatků na účtu stavebního spoření.<sup>32</sup>

### **3.8.2 Úvěrová fáze**

---

<sup>32</sup> LUKÁŠ, V.; KIELAR, P., Stavební spoření a stavební spořitelny, s. 14-16.

Úvěrová fáze začíná sepsáním smlouvy o úvěru ze stavebního spoření. Klientovi je přidělena cílová částka. Pokud jsou splněny také ostatní podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, může dojít k jeho čerpání. Úroková sazba je pevná a platí po celou dobu splácení. Úvěr ze stavebního spoření je přísně účelový. Klient musí použít poskytnuté prostředky na řešení bytové potřeby. Zda-li to dodržel, musí prokázat. Účel může být kontrolován stavební spořitelnou a Ministerstvem financí. Účel se prokazuje jak u úvěru ze stavebního spoření, tak také u překlenovacího úvěru. Jestliže klient ještě nesplnil podmínky pro přidělení cílové částky pro získání úvěru ze stavebního spoření, ale potřebuje financovat své bydlení neprodleně, může využít překlenovací úvěr.<sup>33</sup>

### **3.9 Překlenovací úvěr**

Překlenovací úvěr slouží k překlenutí čekací doby do přidělení cílové částky, neboli do doby než klientovi vznikne nárok na úvěr ze stavebního spoření. Tento typ úvěru je poskytován již ve fázi spoření. Na poskytnutí překlenovacího úvěru nemá klient právní nárok. Je zvláštní tím, že není splácen postupně ale jednorázově v okamžiku přidělení cílové částky. Po dobu jeho trvání hradí klient pouze úroky z překlenovacího úvěru. Zároveň klient dále spoří na stavební spoření. Při přidělení cílové částky jsou naspořené prostředky a úvěr ze stavebního spoření použity na splacení překlenovacího úvěru. Překlenovací úvěr je po splnění podmínek pro přidělení cílové částky převeden na úvěr ze stavebního spoření. Na základě zákona č. 96/1993 o stavebním spoření není stavební spořitelna povinna poskytovat překlenovací úvěr a není ani omezena výše úrokových sazeb. Tímto charakterem se podobají hypotečním úvěrům.

### **3.10 Ostatní podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření nebo překlenovacího úvěru**

Stavební spořitelna je finanční instituce, která chce dosahovat zisku, proto při poskytování úvěrů trvá na tom, aby úvěrové riziko bylo co nejnižší. Proto před poskytnutím úvěru ze stavebního spoření, nebo překlenovacího úvěru zjišťuje platební schopnost klienta, zajištění a investiční záměr investice. Podmínka úvěruschopnosti je stejná jako u hypotečních bank.<sup>34</sup>

#### **Platební schopnost klienta**

---

<sup>33</sup> LUKÁŠ, V.; KIELAR, P., Stavební spoření a stavební spořitelny, s. 17.

<sup>34</sup> Téma již popsáno v kapitole č. 2.3.2 Schvalovací část.

Úvěrová kapacita klienta je stejně důležitá pro všechny instituce poskytující úvěry na financování bydlení. Stavební spořitelna také počítá životní minimum jednotlivce, či rodiny a zjišťuje, jaké jsou její výdaje či ostatní závazky. Ty porovnává s příjmy a zjišťuje, kolik zbývá na pokrytí závazku, který účastníkovi vznikne v případě poskytnutí úvěru.

### **Zajištění úvěru ze stavebního spoření**

Na rozdíl od hypotečních úvěrů, kde zajištění může být pouze na základě zástavního práva k nemovitosti, i rozestavěné, úvěr ze stavebního spoření může být zajištěn i jinými instrumenty.

#### **Zástavní právo k pohledávce**

Pohledávkou v tomto případě může být termínovaný vklad, vkladní knížka na jméno, či uspořená částka na jiném účtu stavebního spoření (bez připsaných záloh státní podpory).

#### **Bankovní záruka**

Bankovní záruka je závazek banky zaplatit za dlužníka pohledávku v případě, že není schopen sám uhradit své závazky věřiteli. Míra jistoty tohoto zajištění je vysoká, protože riziko, že dlužník nebude moci splatit závazek je přeneseno na záruční banku. Ta pak musí zajistit splnění pohledávky od dlužníka, za kterého ručila.

#### **Bez zajištění**

Stavební spořitelna může poskytnout účastníkovi úvěr bez zajištění, pokud zná jeho spořicí minulost. Stavební spořitelna určí maximální výši úvěru, kterou může poskytnout. Bývá to zpravidla stejně vysoká částka, jakou účastník za dobu spoření naspořil na účtu spořitelny. Stavební spořitelna očekává, že když byl klient schopen několik let platit určitou částku na stavební spoření, bude stejně schopen splácet úvěr, který mu poskytne.

#### **Zástavní právo k nemovitosti**

Nemovitosti, které jsou vhodné k zajištění úvěru ze stavebního spoření, se musí nacházet na území ČR a být zapsány v katastru nemovitostí. Měla by to být nemovitost, která není zasažena výraznými negativními vlivy, jako je ekologická zátěž, sociálně nepřizpůsobiví obyvatelé apod.

Za nevhodné nemovitosti k zajištění úvěru je možné považovat takové, které jsou v majetku státu, či obce, dále stavby nezapsané v katastru nemovitostí, starší objekty k bydlení, které jsou v havarijním stavu, dlouhodobě neobydlené nemovitosti, dlouhodobě rozestavěné a

nedokončené stavby, nebo neopravené nemovitosti po živelné katastrofě. Nemovitost je oceňována na základě tržního odhadu, který stanovují odhadci. Stavební spořitelna poskytuje úvěr ve výši určitého procenta z tržní ceny nemovitosti, obvykle 60 – 90 % ze zástavní hodnoty nemovitosti.

### **Zajištění samotným stavebním pozemkem**

Zajištění je možné, pokud je prokázáno, že se jedná o stavební pozemek. Zároveň v dané lokalitě musí být poptávka po stavebních pozemcích a pozemek nebude zatížen právními vadami (vodovodní zdroje, komunikace, apod.).

Pozemky, které nejsou v územním plánu obce určené pro budoucí bytovou výstavbu není možné použít pro zajištění úvěru. Jedná se např. o pastviny, louky či ornou půdu.

### **Zajištění nově stavěnou stavbou**

Jedná se o výstavbu na pozemku, kde dříve nemovitost nestála, ale jedná se o stavební pozemek, nebo o pozemek, kde došlo k demolici objektu. Aby mohlo být bankou uznáno zajištění nově stavěnou stavbou, musí být předloženo stavební povolení, odhad ceny stávajícího stavu a budoucí stavby s pozemkem.

### **Zajištění rozestavěnou stavbou s pozemkem**

Zajištění může být použito po vložení rozestavěné stavby do katastru nemovitostí. Rozestavěná nemovitost by měla být pojištěna a vinkulována ve prospěch stavební spořitelny.

### **Zajištění stavebním pozemkem a budoucí stavbou**

Zde nejprve je čerpán úvěr ze stavebního spoření do určité zástavní hodnoty z pozemku. Další čerpání úvěru může být až po vložení rozestavěné stavby do katastru nemovitosti.

### **Zajištění dřevostavbami a montovanými stavbami**

V případě tohoto zajištění se musí prokazatelně jednat o dřevostavbu nebo montovanou stavbu jako rodinný dům, nelze použít výstavba bytů.<sup>35</sup>

### **Záměr investice**

---

<sup>35</sup> Českomoravská stavební spořitelna, a. s., Zajištění návratnosti poskytnutého meziúvěru/úvěru, červen 2009, s. 11-12.

Úvěry ze stavebního spoření i překlenovací úvěry jsou přísně účelové. Klient je povinen prokázat, zda úvěr byl použit na bytové potřeby. Pokud klient nedoloží dokumenty prokazující účelové použití úvěru ze stavebního spoření, pak je povinen vrátit celou státní podporu.

### **Bytové potřeby**

Na jaké konkrétní bytové potřeby může fyzická osoba úvěr ze stavebního spoření nebo překlenovací úvěr použít, vymezuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v § 6:

- výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu nacházejícího se na území České republiky,
- změna stavby na bytový dům, rodinný dům, nebo byt na území České republiky, koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů, nebo bytů,
- koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb,
- splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popř. bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,
- změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na bytovém nebo rodinném domě, pokud jsou ve vlastnictví účastníka, nebo v jeho spoluvlastnictví, nebo jeli ve vlastnictví právnické osoby, jejímž je členem nebo společníkem, nebo je-li účastníkem nájemcem bytu, nebo užívá-li byt v uvedeném domě z jiného právního důvodu,
- vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popř. Dědiců a to v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely výše uvedené,
- úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu, nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo



užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod členských práv a povinností nebo převod podílu týká,

- připojení bytového domu nebo rodinného domu k veřejným sítím technického vybavení
- splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb výše uvedených.

### **3.11 Současná situace v České republice v oblasti stavebního spoření**

První zákon o stavebním spoření vstoupil v platnost po vzniku České republiky v roce 1993 pod číslem 96/1993 o stavebním spoření. Stavební spoření si získalo velkou oblibu i přes to, že se jednalo o předtím neznámý produkt. K úspěchu stavebního spoření napomohl stát ve formě státní podpory, která byla silnou motivací pro účastníky spoření. Po roce 1993 vzniklo v České republice během dvou let šest stavebních spořitelen. V roce 2008 se sloučila Raiffeisen stavební spořitelna a HYPO stavební spořitelna, proto aktuálně na českém trhu působí pět stavebních spořitelen.<sup>36</sup>

Přehled stavebních spořitelen v České republice je uveden v tabulce č. 3 Stavební spořitelny v České republice. Tabulka obsahuje informace o hlavních akcionářích jednotlivých spořitelen a jejich podíl na celkovém objemu akcií. Uvádí také, kdy byly jednotlivé stavební spořitelny zapsány do obchodního rejstříku v České republice.

---

<sup>36</sup> KIELAR, P., Matematika stavebního spoření, s. 10-14.

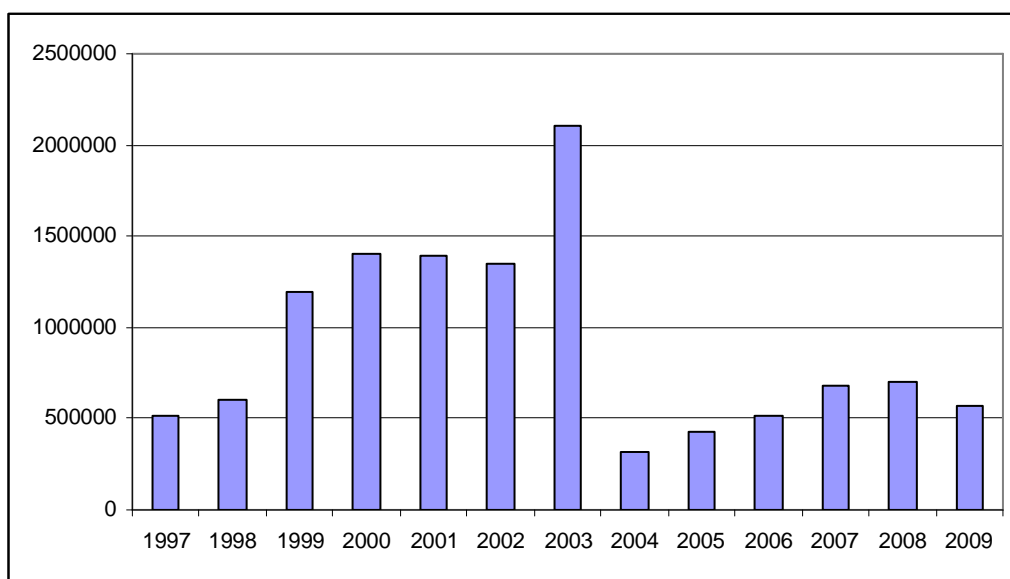
**Tab. 3 Stavební spořitelny v České republice**

Stavební spořitelna	Hlavní akcionáři a jejich podíl	Zápis do obchodního rejstříku
Českomoravská stavební spořitelna, a. s. (ČMSS)	Československá obchodní banka, a. s. - 55 % Bausparkasse Schwäbisch Hall AG – 45 %	27. srpna 1993
Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. (MPSS)	Komerční banka, a. s. - 100 %	9. prosince 1993
Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. (RSTS)	Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH – 90 % Raiffeisenbank, a. s. - 10 %	4. září 1993
Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. (SSČS)	Česká spořitelna, a. s. - 95 % Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG – 5 %	22. června 1994
Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. (Wüstenrot)	Wüstenrot & Wüttembergische AG – 55,92 % Wüstenrot Verwaltung- und Dienstleistungen GmbH – 43,50 %	28. září 1992

*Zdroj: vlastní zpracování v souladu s výročními zprávami jednotlivých stavebních spořitel.*

Pro český trh byl produkt stavebního spoření zcela neznámý, ale vydobyl si za dobu svého působení významnou pozici na trhu. K oblíbenosti stavebního spoření přispěla státní podpora, která z produktu udělala stabilní a důvěryhodný instrument pro zhodnocení finančních prostředků. Zpočátku klienti chápali stavební spoření jako vhodný produkt pro ukládání volných peněžních prostředků. Teprve po čase začali využívat stavební spoření pro financování bydlení.

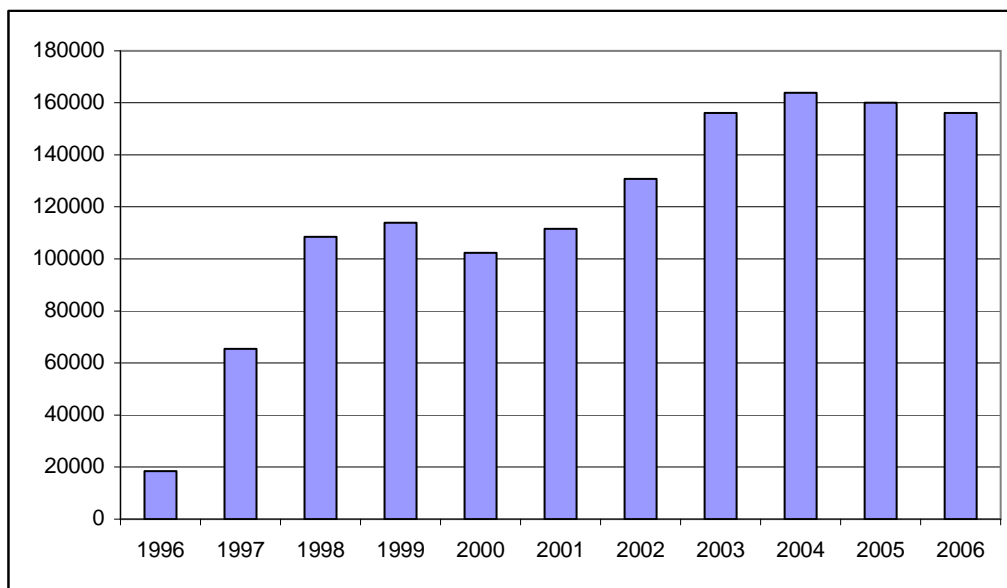
Počet nových smluv stavebního spoření, jak ukazuje následující graf, rostl kontinuálně v čase. To dokazuje oblíbenost produktu. Růst se zastavil v roce 2004, kdy došlo ke snížení státní podpory. Přímá státní podpora před novelou, která vstoupila v platnost 1.1.2004, činila 25 % z uspořené částky, maximálně z částky 18 000 Kč, což bylo max. 4 500 Kč. Po novele byla snížena na státní příspěvek 15 % z uspořené částky, maximálně z částky 20 000 Kč, to znamená max. 3 000 Kč. Snížení se netýkalo smluv uzavřených do 31.12.2003, proto v roce 2003 došlo k největšímu nárůstu uzavřených smluv. Logicky v roce 2004 došlo k propadu uzavírání nových smluv. Poté počet nových smluv opět v čase rostl, ale v roce 2009 došlo opět ke snížení, a to z důvodu recese, která postihla Českou republiku v pol. roku 2008.



*Zdroj: vlastní zpracování dle údajů AČSS*

**Obr. 6 Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 1997-2006**

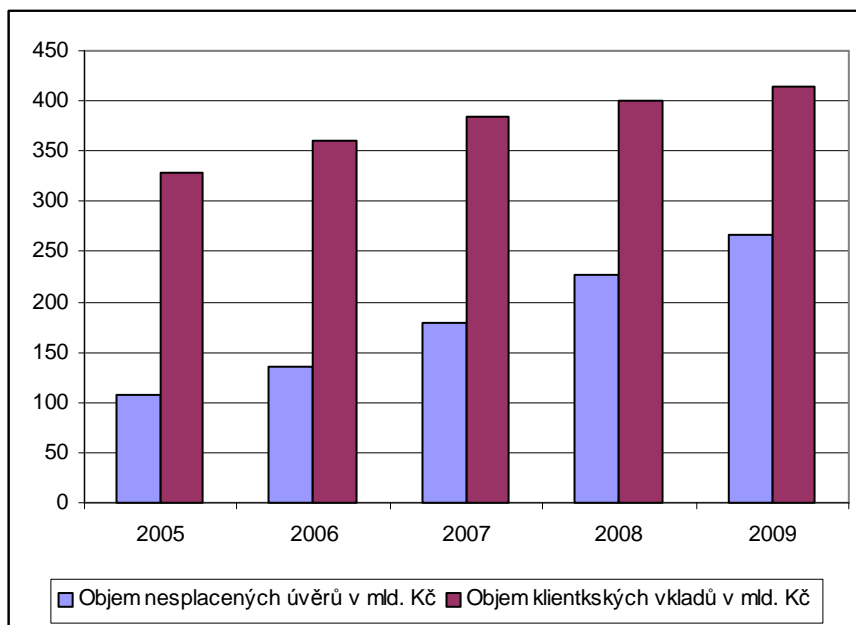
Počet nových úvěrů rostl v čase také kontinuálně, ale jejich vývoj byl vyrovnanější. Z obrázku č. 7 je zřejmé, že růst pokračoval také v roce 2004, kdy došlo k omezení uzavírání nových smluv stavebního spoření. V roce 2005 došlo ke snížení počtu nově uzavřených úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny oproti roku 2004. Stejně tak v roce 2006 byl poskytnut nižší počet úvěrů od stavebních spořitelen oproti roku 2005.



*Zdroj: KIELAR, P., Stavební spoření a stavební spořitelny, s. 26.*

**Obr. 7 Počet nových úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny v letech 1996 – 2006  
(úvěry ze stavebního spoření i překlenovací úvěry)**

Díky vázací době došlo k poskytování úvěrů ze stavebního spoření až po této době. Během té doby si stavební spořitelny vytvořily značnou rezervu z vkladů účastníků na poskytování úvěrů ze stavebního spoření. Vklady od počátku převyšují úvěry. Vklady zpočátku působení stavebních spořitelen přispěly do fondu stavebního spoření podstatnou výší, ale nejvíce v roce 2003, kdy jak již bylo uvedeno, byla možnost do konce uvedeného roku uzavřít stavební spoření za „výhodnějších“ podmínek. Předpokládá se, že rozdíl mezi vklady a úvěry se bude časem zmenšovat především proto, že doba splatnosti úvěru ze stavebního spoření převyšuje délku fáze spoření. Také díky tomu, že tempo růstu nově uzavřených úvěrů ze stavebního spoření je vyšší než rychlost růstu nově uzavřených smluv ze stavebního spoření. Pro stavební spořitelny je žádoucí takový stav, kdy objem vkladů je shodný s objemem poskytnutých úvěrů. Jakmile objem úvěrů převyší objem vkladů, pak se budou stavební spořitelny potýkat s úvěrovým rizikem. Obrázek č. 8 porovnává objem klientských vkladů s objemem nesplacených úvěrů v mld. Kč. Je evidentní, že rozdíl objemů ukazatelů se od roku 2005 neustále snižuje. Velikost objemu nesplacených úvěrů v roce 2005 byla třetinová oproti objemu klientských vkladů. Přičemž v roce 2009 tvořil objemu nesplacených úvěrů již téměř dvě třetiny oproti objemu klientských vkladů.



*Zdroj: Bankovníctví, Stavební spoření: omezení, nebo zastavení?, s. 22-23.*

**Obr. 8 Poměr objemu klientských vkladů a nesplacených úvěrů v mld. Kč**

### Úroková sazba stavebního spoření

Stavební spořitelny zpočátku svého působení úročily vklady svých účastníků 3 % p. a. a úvěry ze stavebního spoření byly úročeny 6% roční úrokovou sazbou. Stavební spoření také díky vysoké státní podpoře bylo zajímavým investičním produktem srovnatelným s jinými produkty na finančním trhu. Jeho největší výhodou byla bezpečnost. V devadesátých letech došlo k postupnému snížení úrokových sazeb stavebního spoření a zároveň úrokových sazeb úvěrů ze stavebního spoření.

V roce 2004 byly úrokové sazby hypotečních úvěrů nízké z důvodu mimořádně nízkých tržních úrokových sazeb v ČR. O úvěry ze stavebního spoření bylo i přes to v této době zájem. Podstatnou část poskytovaných úvěrů stavební spořitelnou tvoří překlenovací úvěry, proto si i v roce 2004 stavební spořitelny udržely růst.<sup>37</sup>

### Legislativní vývoj státní podpory

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře vstoupil v platnost 1. dubna 1993 a od té doby byl několikrát novelizován.

<sup>37</sup> Bankovníctví, Stavební spoření: omezení, nebo zastavení?, s. 22-23.

Od 1.1.2004 vešla v platnost novela zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření ve znění Zákona č. 83/1995 Sb. a Zákona č. 423/2003 Sb., která značně změnila pravidla pro poskytování státní podpory u stavebního spoření. Další podstatná novela byla schválena s účinností od 1.1.2011. Novela mění výši státní podpory a ruší daňové osvobození úrokových výnosů z vkladů.

Podmínky pro poskytnutí státní podpory u smluv uzavřených do 31.12.2003:

- nárok na státní podporu má fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem ČR, včetně cizinců (§ 4 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření);<sup>38</sup>
- státní podpora činí 25% z uspořené roční částky,<sup>39</sup> maximálně z částky 18 000 Kč, tzn. max. 4 500 Kč (§ 10 odst. 2 zákona č. 96/1993 Sb.);
- vázací lhůta stavebního spoření je 5 let (§ 12 odst. 2 zákona č. 96/1993 Sb.);
- úrokové výnosy z vkladů nejsou zdaněny (§ 4 odst. 1 písm. s zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů).

Podmínky pro poskytnutí státní podpory u smluv uzavřených od 1.1.2004 do 31.12.2010:

- nárok na státní podporu má občan České republiky, občan EU, který má povolení k pobytu na území ČR a rodné číslo, nebo cizinec s povolením k pobytu a rodným číslem (§ 4 odst. 2 písm. a, b, c zákona č. 96/1993 Sb.);
- státní podpora činí 15% z ročně uspořené částky, maximálně z částky 20 000 Kč, tzn. max. 3 000 Kč (§ 10 odst. 2 zákona č. 96/1993 Sb.);
- vázací lhůta stavebního spoření je 6 let (§ 12 odst. 2 zákona č. 96/1993 Sb.);
- úrokové výnosy z vkladů nejsou zdaněny (§ 4 odst. 1 písm. s zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů).

Podmínky pro poskytnutí státní podpory u smluv uzavřených od 1.1.2011

---

<sup>38</sup> Dále jen „zákon č. 96/1993 Sb.“.

<sup>39</sup> Roční uspořená částka se skládá ze: součtu vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných záloh státní podpory, sníženému o úhrady účtované stavební spořitelnou např. úhrada za vedení účtu, úhrada za uzavření smlouvy, úhrada za zvýšení cílové částky apod.

- nárok na státní podporu má občan České republiky, občan EU, který má povolení k pobytu na území ČR a rodné číslo, nebo cizinec s povolením k pobytu a rodným číslem (§ 4 odst. 2 písm. a, b, c zákona č. 96/1993 Sb.);
- mimořádné zdanění státní podpory za rok 2010 vyplácené na jaře 2011 (definované jako zcela specifický příjem z kapitálového majetku podle § 8 odst. 2 písm. c zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů), a to sazbou srážkové daně 50 % (sazba je upravena v nově vloženém odst. 8 § 36);
- snížení státního příspěvku u všech smluv na 10 % z ročně uspořené částky, maximálně z částky 20 000 Kč, tzn. max. 2 000 Kč (§ 10 odst. 2 zákona č. 96/1993 Sb.);
- vázací lhůta stavebního spoření je 6 let (§ 12 odst. 2 zákona č. 96/1993 Sb.);
- zrušení daňového osvobození úrokových výnosů z vkladů, který se týká úroků připsaných po nabytí účinnosti novely zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů po 1.1.2011, vklady budou zdaněny sazbou 15%.

Od 1.1.2011 došlo k zásadnímu snížení podpory ze strany státu a to nejen u smluv, které budou uzavřeny po tomto datu, ale také u již uzavřených smluv. K tomuto kroku se vláda rozhodla v rámci „úsporného opatření“, kde má dojít ke snižování deficitu státního rozpočtu. Státní podpora vyplácená na jaře 2011 za rok 2010 bude mimořádně zdaněna jako specifický příjem z kapitálového majetku srážkovou daní 50 %. Státní podpora za rok 2010 vyplácena na jaře roku 2011 bude pro smlouvy uzavřené do 31.12.2003 činit max. 2 250 Kč, pro smlouvy uzavřené od 1.1.2004 1 500 Kč. Příspěvek max. 1 500 Kč se týká pouze státní podpory vyplácené za rok 2010. Příspěvek za rok 2011 (který bude vyplácen v roce 2012) a pro následující roky bude sjednocen pro starší i nové smlouvy a bude činit max. 2 000 Kč.

Dalším úsporným opatřením je nově zdanění úrokových výnosů z vkladů stavebního spoření. Vklady s účinností od 1.1.2011 podléhají dani z příjmu 15 %.

Snížení státní podpory stavebního spoření je v současné době diskutabilním tématem. Asociace českých stavebních spořitelů vyčítá vládě především to, že rozhodnutí o snížení státní podpory nebylo diskutováno s odborníky, ani doloženo odbornou studií, ale rovnou byla novela schválena jen na základě politické vůle. Snížení státní podpory by mělo do státní

rozpočtu přinést přibližně 5 až 7 mld. Kč.<sup>40</sup> Zda-li stát na základě tohoto rozhodnutí opravdu ušetří nebo naopak ztratí, se projeví za nějaký čas. Odborníci se shodují na tom, že dojde ke snížení zájmu o revitalizaci a budování bydlení a tím klesnou příjmy státního rozpočtu, které jsou tvořeny stavebními firmami ve formě DPH.

Stavební spoření po snížení státní podpory již nebude pro některé klienty dostatečně atraktivní a produkt opustí. Peníze pak z důvodu racionálního chování přesunou do produktu, který pro ně bude výhodnější. Pro stavební spořitelny to znamená pokles objemu vkladů účastníků, které jsou zdrojem pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření a tím, jak již bylo uvedeno, zvýšené úvěrové riziko. Jakou nastaví stavební spořitelny produktovou strategii, aby si udržely zdroj příjmů, se projeví v budoucnu.

---

<sup>40</sup> ŠEDIVÝ, J., Stavební spoření: omezení, nebo zastavení? Bankovníctví, s. 22.



## 4 Význam podpory státu ve vztahu k financování bytových potřeb v České republice

Účelem podpory státu by mělo být uspokojování přirozených lidských potřeb v oblasti bydlení, zvyšování životní úrovně a zvyšování zaměstnanosti. Cílem státu v oblasti bydlení by měla být především pomoc určitým skupinám lidí, kteří z nějakých důvodů (zdravotních, z důvodu nízkých příjmů, nebo stáří) nemohou řešit otázku svého bydlení. Stát by měl v rámci principu solidarity vytvořit takové podmínky, aby příjmům a možnostem na trhu bylo občanům odpovídající bydlení dostupné.

### 4.1 Přímé nástroje

#### I. Podpory poskytované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj

##### *Program „Podpora rozvoje bydlení“*

##### a) Podpora regenerace panelových sídlišť

Cílem Programu regenerace panelových sídlišť je vytvoření podmínek pro přeměnu exteriérů panelových sídlišť ve víceúčelové celky a celkového zlepšení prostředí sídlišť. Nejčastějšími problémy v prostředí sídlišť jsou technické závady, nevyhovující řešení dopravy, nedostatečná údržba volných ploch, vzhledy domů, apod.

Příjemcem dotace může být obec, na jejímž území se nachází panelové sídliště o celkovém počtu nejméně 150 bytů, má schválený územní plán a projekt regenerace panelového sídliště. Dotace na regeneraci jednoho sídliště může být max. 4 mil. Kč, max. 70 % celkových nákladů. V rámci jednoho města lze podpořit maximálně dva projekty.<sup>41</sup>

##### b) Podpora výstavby podporovaných bytů

Cílem podpory je výstavba podporovaných bytů sloužících k poskytování sociálního bydlení pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku potřeb vyplývajících z nepříznivé sociální situace, jako je vysoký věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života.

---

<sup>41</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj [online], dostupný z WWW: < <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2010/Podpora-regenerace-panelovych-sidlist-pro-rok-2010>>, [cit. 2010-12-01].

Podpora je poskytována ve formě dotace na konkrétní akci.

Konkrétní akcí je myšleno:

- výstavba pečovatelského bytu pro seniory (od 70 let výše) nebo pro lidi se zhoršeným zdravotním stavem,“
- výstavba „vstupního bytu“ pro cílové skupiny tak, aby jim byl umožněn přístup k nájemnímu bydlení.

Výše podpory:

Výše podpory je závislá na charakteru výstavby a pohybuje se v částkách od 250 tis. Kč do 600 tis. Kč na jeden byt. Finanční částka může být navýšena o 50 000 Kč pokud vystavovaný byt bude v souladu nízkoeenergetického standardu.<sup>42</sup>

### **c) Podpora oprav domovních olověných rozvodů**

Cílem podpory je snížení obsahu olova v pitné vodě výměnou domovních olověných rozvodů vody za rozvody zdravotně nezávadné v bytových a rodinných domech na území České republiky.

Dotace je poskytována na výměnu všech olověných rozvodů vody v celém domě. Nejvyšší možná dotace na jeden byt činí 10 tis. Kč na jeden byt v domě. Zároveň součet poskytnutých podpor nesmí během tří let přesáhnout částku 200 000 EUR na jednoho žadatele.<sup>43</sup>

### ***Podpora hypotečních úvěrů***

#### **Podpora hypotečního úvěrování pro mladé lidi do 36 let**

Cílem podpory je pomoci zajistit vlastní bydlení mladým lidem do 36 let a zajistit dostupnost staršího vlastnického bydlení. Žádají-li o podporu manželé, musí pro splnění podmínek poskytnutí podpory oba mladší 36 let. Podpora není poskytována těm, kteří již mají ve vlastnictví nějakou nemovitost. Zároveň byt nebo dům, na který žádají dotaci, nesmí být mladší dvou let a musí se nacházet na území ČR. Byt nebo dům podléhající podpoře k hypotečnímu úvěru musí sloužit k trvalému pobytu žadatele a musí být v jeho vlastnictví.

---

<sup>42</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj [online], dostupný z WWW: < <http://www.mmr.cz/getdoc/6ba85d6e-9003-4377-ad19-5f7227d8760a/Podpora-vystavby-podporovanych-bytu-pro-rok-2010>>, [cit. 2010-01-12].

<sup>43</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj [online], dostupný z WWW: < <http://www.mmr.cz/getdoc/57d6c493-0645-4986-8cee-2a28028522c1/Podpora-oprav-domovnich-olovenych-rozvodu-pro-rok->>, [cit. 2010-01-12].

Podpora je poskytována ve formě úrokové dotace. Prostřednictvím jednotlivých příspěvků je poskytována ke splátkám úvěru. Výše úrokové dotace závisí na průměrné výši úrokových sazeb (zpravidla se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na vývoji úrokových sazeb), je-li průměrná úroková sazba 5 %, pak je podpora nulová.

Dotace může být poskytnuta max. na deset let. Je poskytována na koupi bytu do 800 tis. Kč, na rodinný dům s jedním bytem do 1,5 mil. Kč. Část přesahující tyto limity není státem dotována.<sup>44</sup>

## **II. Podpory financované ze Státního fondu rozvoje bydlení**

### **a) Podpora výstavby sociálních bytů**

Jedná se o podporu výstavby, či změna existujících staveb, které budou sloužit jako sociální byt pro určitou cílovou skupinu. Cílovou skupinou v tomto případě tvoří domácnosti, které nejsou schopny se o svou bytovou potřebu postarat. Nájemní byty s dotací budou sloužit těmto osobám po dobu 10 let v období 15 let od dokončení stavby.

Byty budou pronajímány za nájemné, které nesmí být vyšší než součin pořizovací ceny byt snížené o poskytnutou dotaci a koeficientu 0,0033. Dotace konkrétně činí max. 6 500 Kč/m<sup>2</sup> pokud je to nová výstavba a max. 5 500 Kč/m<sup>2</sup> jedná-li se o stavební úpravy. Dotace na jednotlivý sociální byt nesmí zároveň přesáhnout 500 000 Kč u nové stavby, 420 000 Kč u stavebních úprav. Pokud zároveň nový byt bude přizpůsoben pro osoby se zdravotním postižením, bude stavěn pro energetickou náročnost pro třídu A, nebo B může být podpora zvýšena o 50 000 nebo 100 000 Kč.

Dotace lze kombinovat s dotací Zelená úsporám, součet všech dotací však nesmí přesáhnout 30 % celkových investičních nákladů na výstavbu sociálních bytů.<sup>45</sup>

### **b) Poskytování nízkoúročených úvěrů mladým lidem do 36 let na pořízení bytu**

Podpora je určena mladým manželům, přitom ani jeden z manželů nesmí v roce podání žádosti dosáhnout 36 roku věku, nebo samostatným osobám, které v roce podání žádosti nedosáhnou 36 roku věku a zároveň pečují nejméně o jedno nezletilé dítě.

---

<sup>44</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj [online], dostupný z WWW: < <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>>, [cit. 2010-01-12].

<sup>45</sup> Státní fond rozvoje bydlení [online], dostupný z WWW: < <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-socialnich-bytu>>, [cit. 2010-12-01].

#### Parametry úvěru:

- poskytnutá výše max. 300 000 Kč,
- doba splatnosti max. 20 let,
- úroková sazba 2 % p. a.
- zajištění nejčastěji závazkem ručitele.

Úvěr je možno využít k financování výstavby bytu podle zákona o vlastnictví bytů, výstavby bytu v rodinném domě, výstavby bytu formou změny stavby, kterou vznikne byt z prostorů původně kolaudovaných k jiným účelům než k bydlení, dále koupě bytu, koupě rodinného domu s jedním bytem, úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, stane-li se příjemcem úvěru nájemcem družstevního bytu, úhrada členského vkladu do bytového družstva, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu.

Úvěr nelze poskytnout žadateli, nebo jeho manželce/manželovi, který je již vlastníkem bytu, bytového domu, rodinného domu nebo nájemcem družstevního bytu. Úvěr není poskytován opakovaně, je možné čerpat pouze jednou na pořízení nemovitosti, která již byla financována Státním fondem rozvoje bydlení. Zároveň není poskytován osobě, která již tento zvýhodněný úvěr jednou čerpala.<sup>46</sup>

#### c) Zelená úsporám

Program je poskytován pod záštitou Ministerstva životního prostředí a o administraci se stará Státní fond životního prostředí ČR. Cílem programu je úspora energie a využití obnovitelných zdrojů energie v rodinných a bytových domech.

Program je rozdělen do tří základních oblastí podpory:

##### A. Úspora energie na vytápění

- celkové zateplení,
- dílčí zateplení.

##### B. Výstavba v pasivním energetickém standardu

---

<sup>46</sup> Státní fond rozvoje bydlení [online], dostupný z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/uver-300>>, [cit. 2010-12-01].

C. Využití obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a přípravu teplé vody,

- výměna neekologického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla.
- instalace nízkoemisních zdrojů na biomasu a účinných tepelných čerpadel do novostaveb,
- instalace solárně-termických kolektorů.

D. Dotační bonus za vybrané kombinace opatření – některé kombinace jsou zvýhodněny dotačním bonusem.

E. Dotace na přípravu a realizaci podporovaných opatření v rámci programu.

O dotaci může zažádat majitel nebo spolumajitel obytné budovy, která je zapsána v katastru nemovitostí. Obytná budova musí být po dobu min. 15 let užívána k bydlení.<sup>47</sup>

### **III. Podpory poskytované jinými resorty**

#### **a) Podpora stavebního spoření**

Státní podpora je příspěvek státu k podpoře stavebního spoření poskytovaný účastníkům stavebního spoření dle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření. Blíže viz kapitola 3.5 „Státní podpora stavebního spoření“.

#### **b) Příspěvek na bydlení**

Příspěvek na bydlení je vymezen v zákoně č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře. Je poskytován rodinám nebo jednotlivcům s nízkými příjmy. Je-li příjem v rodině za uplynulé kalendářní čtvrtletí nižší než 1,6 násobek životního minima rodiny, má vlastním bytu či nájemce, který má v bytě trvalé bydliště nárok na příspěvek na bydlení.

#### **c) Dávky sociální péče**

Dávky sociální péče řeší zákon č. 482/1991 Sb., o sociální potřebnosti. Jedná se o dávky, které jsou poskytovány sociálně potřebným domácnostem, aby doplnily jejich nedostatečný příjem pro zabezpečení základních životních potřeb.

---

<sup>47</sup> Zelená úsporám [online], dostupný z WWW: < <http://www.zelenausporam.cz/>>, [cit. 2010-12-01].

## 4.2 Nepřímé nástroje

### I. Daňové úlevy vázané na daň z příjmů

V Zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů je uvedeno, jaké příjmy jsou od daně osvobozené.

Jedná se např. o:

- příjmy z prodeje rodinného domu, či bytu, pokud v něm měl prodávající bydliště min. 2 roky bezprostředně před prodejem (§ 4 odst. 1 písm. a);
- příjmy z prodeje nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor pokud doba mezi nabytí a prodejem přesáhne 5 let (§ 4 odst. 1 písm. b);
- úroky z vkladů ze stavebního spoření, včetně úroků ze státní podpory<sup>48</sup> (§ 4 odst. 1 písm. s);
- dotace od státních organizací (§ 4 odst. 1 písm. t);
- fyzické osoby mají možnost si odečíst zaplacené úroky z hypotečního úvěru či stavebního spoření ze základu daně z příjmů (§ 15 odst. 3).

### Snížení základu daně z příjmů o zaplacené úroky z hypotečního úvěru

Zaplacené úroky z úvěru patří mezi nezdanitelné položky snižující základ daně z příjmů fyzických osob. Nezdanitelné položky jsou konkrétně vymezeny v § 15 Zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Základ daně si může snížit daňový poplatník, který z úvěru ze stavebního spoření nebo hypotečního úvěru řeší svou bytovou potřebu. Poplatník si jako odpočet ze základu daně může uplatnit max. 300 000 Kč ročně ze zaplacených úroků z úvěru.

### II. Daňové úlevy vázané na daň z nemovitosti

V zákoně č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti je uvedeno, co je od zdanění osvobozeno. Jedná se např. o:

- pozemky ve vlastnictví státu, obce, či kraje (§ 4 odst. 1 písm. a, b);

---

<sup>48</sup> S účinností od 1.1.2011 došlo ke zrušení osvobození od daně z příjmu úroků z vkladů stavebního spoření, včetně úroků ze státní podpory.

- pozemky užívané diplomatickými zástupci, konzuly z povolání a jinými osobami s výsadami a imunitou (§ 4 odst. 1 písm. c);
- pozemky hřbitovů, veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť (§ 4 odst. 1 písm. i, j);
- pozemky určené pro veřejnou dopravu (§ 4 odst. 1 písm. o);
- obytných domů ve vlastnictví fyzických osob, které pobírají dávky sociální péče na základě zákona č. 482/1991 Sb., o sociální potřebnosti a jsou držiteli průkazu ZTP a ZTP/P, a to v rozsahu, v jakém slouží k jejich trvalému bydlení (§9 odst. 1 písm. n);
- staveb s provedenými změnami způsobu vytápění z pevných paliv na systém vyživající obnovitelné energie solární, větrné, geotermální, biomasy, anebo změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami, ne které bylo vydáno stavební povolení; osvobození od daně z nemovitosti na 5 let (§9 odst. 1 písm. r).

### **III. Daňové úlevy vázané na daň z přidané hodnoty**

Daň z přidané hodnoty je vymezena v Zákoně č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Úlevy spočívají především v uplatnění snížené sazby DPH. Snížená sazba momentálně činí 10 %, základní sazba 20 %. Sníženou sazbu je možné využít při poskytnutí stavebních a montážních pracích spojených se změnou bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství, vymezenou stavebním zákonem. Jedná se o stavby, které budou sloužit výlučně k bydlení. Sníženou sazbu daně je zároveň možné uplatnit, pokud stavební a montážní práce jsou spojeny se sociálním bydlením.

Od daně je osvobozen převod staveb, bytů a nebytových prostor po uplynutí tří let od vydání prvního kolaudačního souhlasu. Převod pozemků je také osvobozen, mimo převodu stavebních pozemků, aj. dle § 56 Zákona o dani z přidané hodnoty.

## **4.3 Ostatní nástroje**

### **I. Úhrada majetkové újmy bankám**

Banky, které v minulosti poskytovaly zvýhodněné úvěry s nízkou úrokovou sazbou ve výši 1 % až 2,7 % na družstevní a individuální bytovou výstavbu podporuje stát ve formě vyrovnání

majetkové újmy. Podpora spočívá ve vyrovnání nízkých úrokových sazeb do výše diskontní sazby.<sup>49</sup>

## **II. Záruka SFRB**

Jedná se o podporu výstavby nájemních bytů, nikoliv o sociální podporu. Cílem podpory je motivovat výstavbu nájemních bytů především ze soukromého kapitálu. Státní fond rozvoje bydlení poskytuje záruku na splácení investičních úvěrů na výstavbu nájemních bytů s dlouhodobou splatností (do 40 let). Fond ručí bance nejvýše za 70 % nesplacené části jistiny úvěru. O poskytnutí záruky může požádat jakýkoliv investor, ať se jedná o fyzickou osobu, právnickou osobu, nebo municipality.

Zaručená část jistiny nesmí u novostaveb přesáhnout 1 500 000 Kč na jeden byt nebo 1 800 000 Kč na jeden byt, je-li součástí projektu i výstavba technické infrastruktury. Jedná-li se o zřízení nájemního bytu v již existujícím stavbě, nesmí zaručená část jistiny přesáhnout částku 300 000 Kč na jeden byt.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj, Koncepce bytové politiky 2005 [online], s. 30.

<sup>50</sup> Státní fond rozvoje bydlení [online], dostupný z WWW: < <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/zaruky-za-splaceni-uveru-na-vystavbu-najemnich-bytu>>, [2010-12-06].



## **5 Analýza financování bydlení - případová studie**

V předchozích kapitolách byly analyzovány různé možnosti financování bytových potřeb užívané v ČR. Není ovšem uvedeno, který z těchto produktů je pro financování bydlení výhodnější. Požadavky na financování bydlení a finanční možnosti žadatelů jsou velice pestré, proto nelze jednoznačně odpovědět, zda-li je výhodnější využít hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření. Jednoznačná odpověď neexistuje, protože pokud by byl některý z produktů obecně výhodnější, pak by pravděpodobně ostatní neexistovaly. Otázka bude objasněna pomocí případové studie na konkrétním příkladě.

Pro zjednodušení bude v případové studii pracováno s jednou konkrétní bankou, která na českém trhu poskytuje hypoteční úvěry a jednou konkrétní stavební spořitelnou, která poskytuje úvěry ze stavebního spoření. Zvoleny byly UniCredit Bank, a. s. a Českomoravská stavební spořitelna, a. s. z důvodu mých pracovních zkušeností v obou těchto institucích.

Níže uvedené příklady jsou pouze ilustrativní. Zároveň je abstrahováno od časové hodnoty peněz. Předpokládána je neměnná výše úrokových sazeb a poplatků po celou dobu splácení úvěru. Úrokové sazby a ostatní ukazatele jsou v případové studii zpracovány za podmínek zjištěných k datu 9.2.2011.

### **Základní parametry případové studie**

#### **Zadání:**

- Manželé,
- bezdětní,
- manžel 25 000 Kč po zdanění/měs.,
- manželka 20 000 Kč po zdanění/měs.,
- rodinné úspory 500 000 Kč,
- nulové finanční závazky.

Pro banku/stavební spořitelnu je důležitá platební schopnost domácnosti. Od měsíčních příjmů domácnosti se odečtou měsíční výdaje a rozdílem je úvěrová kapacita. Pokud jsou

splátky hypotečního úvěru menší, nebo se rovnají úvěrové kapacitě domácnosti, pak jsou hodnoceny jako dostatečné.

**Čisté měsíční příjmy ze závislé činnosti domácnosti celkem:** 45 000 Kč/měs.

Jiné příjmy domácnost nemá.

### **Měsíční výdaje domácnosti**

Do výdajů domácnosti se započítávají náklady na pravidelné platby za bydlení, stravu, pojistné, splátky jiných úvěrů, apod.

**Tab. 4 Měsíční výdaje domácnosti**

<b>Výdaje domácnosti</b>	<b>Kč/měs.</b>
Pojistné za životní pojištění	3 000
Měsíční náklady na bydlení včetně služeb	8 500
Ostatní náklady (strava, daně, vozidlo)	8 000
Splátky jiných úvěrů	0
Výdaje domácnosti celkem	19 500

*Zdroj: vlastní zpracování.*

Výdaje domácnosti činí celkem 19 500 Kč měsíčně.

### **Platební schopnost domácnosti**

čisté měsíční příjmy – měsíční výdaje domácnosti = úvěrová kapacita domácnosti

45 000 Kč/měs. – 19 500 Kč/měs. = **25 500 Kč/měs.**

Účel hypotečního úvěru je koupě bytu do osobního vlastnictví za 1 800 000 Kč.

Cílem manželů je vybrat finanční instituci včetně konkrétního produktu, který bude nejlépe splňovat jejich požadavky na financování koupě bytu do osobního vlastnictví.

### **Metody pro porovnání výhodnosti jednotlivých nabídek**

Pro porovnání výhodnosti jednotlivých nabídek hypotečních úvěrů budou použity dvě metody:

### **a) orientační finanční zatížení klienta**

Metoda vyjadřuje jakou částku klient přeplatí, pokud si konkrétní hypoteční úvěr sjedná.

Nejprve je zapotřebí zjistit celkové náklady na hypoteční úvěr. Od celkových nákladů se odečte poskytnutá výše hypotečního úvěru a tím vznikne částka celkového přeplacení HÚ.

**celkové náklady na hypoteční úvěr** = měsíční splátka (vč. měsíčního poplatku za vedení hypotečního úvěru) \* počet měsíců + jednorázový poplatek za zpracování úvěru

**celkové přeplacení** = celkové náklady na hypoteční úvěr – poskytnutá výše hypotečního úvěru

### **b) roční procentní sazba úroku (APRC)**

Druhou metodou je roční procentní sazba úroku, tzn. APRC (Annual Percentage Rate of Charges), která je odvislá od příslušné národní úpravy metody jejího výpočtu či efektivní úrokové sazby. Při výpočtu je vycházeno z kodexu o poskytování předsmulvních informací. Jedná se konkrétně o Standard ČBA č. 18/2005, jež zní: „Pro výpočet APRC bude používán vzorec stanovený pro výpočet hodnoty roční procentní sazby nákladů pro spotřebitelské úvěry (tzn. „RPSN“) zákonem č. 321/2001 Sb., o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru a o změně zákona č. 64/1986, v platném znění, a to na měsíční (případně týdenní či denní) bázi s tím, že banka/stavební spořitelna do tohoto výpočtu zahrne veškeré budoucí náklady, kterým se v souvislosti s úvěrem zaplatit přímo bance/stavební spořitelně (respektive k jejichž zaplacení bance/stavební spořitelně bude klient v případě poskytnutí úvěru smluvně zavázán), a náklady na případné povinné pojištění klienta, zejména rizikové životní pojištění (i v případech, kdy toto pojištění není hrazeno přímo bance/stavební spořitelně, nýbrž jinému subjektu).“

„Bude-li úroková sazba fixována jen na určitou dobu, musí zde být klient výslovně a výrazně upozorněn na to, že uvedený modelový výpočet vychází z fixní sazby a předpokladu, že tato sazba se nezmění po celou dobu trvání úvěru, přitom ve skutečnosti po uplynutí doby fixace (tedy po uplynutí \_\_\_ let) dojde k její změně.“

Metoda vyjadřuje celkovou nákladnost hypotečního úvěru a skládá se nejen z nominální úrokové sazby, ale jsou do ní promítnuty i další nevyhnutelné náklady a poplatky spojené

s hypotečním úvěrem. Sazba zpravidla obsahuje poplatek za zpracování hypotečního úvěru, poplatek za schválení hypotečního úvěru, poplatek za vedení úvěrového účtu.

Pro výpočet roční procentní sazby nákladů<sup>51</sup> na hypoteční úvěr je používán vzorec stanovený v § 16 zákona č. 321/2001 Sb., o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru.

Vzorec (1) pro výpočet roční procentní sazby nákladů na hypoteční úvěr je stejný jako vzorec pro výpočet RPSN spotřebitelského úvěru.

$$\sum_{K=1}^{K=m} \frac{A_K}{(1+i)^{t_K}} = \sum_{K'=1}^{K'=m'} \frac{A'_{K'}}{(1+i)^{t_{K'}}} \quad (1)$$

#### Význam písmen a symbolů:

$K$	je pořadové číslo půjčky téže osoby
$K'$	je číslo splátky
$A_K$	je výše půjčky číslo $K$
$A'_{K'}$	je výše splátky číslo $K'$
$\sum$	značí celkový souhrn
$m$	je číslo poslední půjčky
$m'$	je číslo poslední splátky
$t_K$	je interval, vyjádřený v počtu roků a ve zlomcích roku, ode dne půjčky č. 1 do dnů následných půjček č. 2 až $m$
$t_{K'}$	je interval, vyjádřený v počtu roků a ve zlomcích roku, ode dne půjčky č. 1 do dnů splátek nebo úhrad poplatků č. 1 až $m'$
$i$	je hledaná roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr, kterou je možno vypočítat (buď algebraicky nebo numericky opakovanými aproximacemi na počítači), jestliže jsou hodnoty ostatních veličin rovnice známy buď ze smlouvy nebo odjinud

#### Poznámky:

---

<sup>51</sup> Dále jen „RPSN“.

a) Částky hrazené oběma smluvními stranami v různých dobách nemusí být nutně stejné a nemusí být nutně hrazeny ve stejných intervalech.

b) Počátečním dnem je den první půjčky.

c) Intervaly mezi daty použitými při výpočtu se vyjadřují počtem roků nebo zlomky roku. Pro délku roku se používá 365 dnů nebo 365,25 dne nebo (v přestupných letech) 366 dnů, 52 týdnů nebo 12 měsíců stejné délky. Pro průměrnou délku tohoto měsíce se předpokládá 30,41666 dnů (tj.  $365/12$ ).

d) Výsledek výpočtu se vyjádří s přesností na nejméně jedno desetinné místo. Pro zaokrouhlování na určitý počet desetinných míst platí následující pravidlo: Je-li číslice na desetinném místě za desetinným místem, na které se zaokrouhluje, větší než 5 nebo rovna 5, zvýší se číslice na zaokrouhlovaném desetinném místě o jedničku.

Vzhledem k tomu, že podoba vzorce vyžaduje, aby RPSN byla vypočtena metodou opakovaných aproximací, je vhodnější k výpočtu použít počítačový program Microsoft Excel.

## 5.1 UniCredit Bank

UniCredit Bank je univerzální banka, která vznikla 5. listopadu 2007 integrací dvou samostatně působících bankovních institucí HVB Bank a Živnostenské banky. Jedná se o čtvrtou největší banku na českém bankovním trhu. Mimo České republiky působí UniCredit Bank také v zemích střední a východní Evropy. UniCredit Bank patří do finanční skupiny UniCredit Group, která podle bilanční sumy ve výši přes 1 bilion EUR patří k největším finančním skupinám v Evropě.<sup>52</sup>

Žadatelé o hypoteční úvěr mají sjednáno vlastní životní pojištění, proto nevyužijí nabídky pojištění schopnosti splácet Cardif. Nemají zájem o kreditní kartu, kterou banka nabízí. Osobní účet mají veden u konkurenční banky, proto využijí slevu za Mobilitu a osobní účet si založí u UniCredit Bank.

Hypoteční úvěry UniCredit Bank vhodné k řešení případové studie:

- hypoteční úvěr účelový Individual,
- hypoteční úvěr účelový Plus,
- hypoteční úvěr účelový Flexi,
- převratná hypotéka Individual,
- převratná hypotéka Plus.

---

<sup>52</sup> Zdroj: Internetové stránky UniCredit Bank [online]. Dostupný z WWW: <<http://www.unicreditbank.cz/cz/obance.html>>.

### 5.1.1 Hypoteční úvěr účelový rezidenční

Účel úvěru je financování nebo refinancování bydlení. Minimální částka, kterou UCB poskytuje je 200 000 Kč. Maximální částka není bankou stanovena. Zajištění hypotečního úvěru musí být zástavním právem k nemovitosti. Doba splatnosti hypotečního úvěru může být až 30 let.

**Tab. 5 Popis jednotlivých variant hypotečního úvěru účelového rezidenčního**

Název produktu	Individual	Plus	Flexi
<b>Unikátní parametr úvěru</b>	možnost nastavení podmínek hypotečního úvěru dle individuálních potřeb klienta	100% sleva na vstupním a měsíčním poplatku	předčasné splacení hypotečního úvěru kdykoliv bez sankčního poplatku
<b>Možnost předčasného splacení bez sankce</b>	ne	ne	ano
<b>Délka fixace úrokové sazby</b>	1 až 20 let	3 až 20 let a zároveň smluvní závazek $\geq 5$ let	1 až 20 let
<b>Výše úvěru vzhledem k ceně zajištění</b>	až 100 %	až 100 %	až 100 %
<b>Maximální doba splatnosti</b>	30 let	30 let	30 let
<b>Možnosti splácení</b>	pravidelná měsíční anuitní splátka	pravidelná měsíční anuitní splátka	pravidelná měsíční anuitní splátka
<b>Možnost využití produktu</b> <b>Převratná hypotéka</b>	ano	ano	ne

Zdroj: Internetové stránky UniCredit Bank [online]. Dostupný z WWW: <http://www.unicreditbank.cz/cz/obcane/uvery/hypotecni-uvery/ucelovy-rezidenzni.html>.

UniCredit Bank nabízí 3 varianty hypotečních úvěrů, které se od sebe liší tak, aby uspokojily různé potřeby žadatelů o hypoteční úvěr. Produkt Individual nenabízí nic individuálního, ale výhodou je nejnižší úroková sazba oproti dalším nabízeným produktům. Dle tab. č. 6 je úroková sazba nižší o 0,30 procentního bodu oproti produktu Plus a Flexi. Produkt Individual není možné splatit předčasně, aniž by klient nebyl nucen uhradit sankční poplatek.

Produkt Plus je zajímavý zejména proto, že nabízí 100% slevu na poplatky (poplatek vstupní i měsíční). Produkt Plus také není možné splatit předčasně, aniž by byl klient sankciován.

Produkt Flexi nabízí možnost předčasného splacení hypotečního úvěru bez sankčního poplatku. Produkt Flexi je doprovázen vstupním a měsíčním poplatkem oproti produktu Plus a vyšší úrokovou sazbou oproti produktu Individual. Produkt Flexi je výhodný pro klienty, kteří počítají s předčasným splacením hypotečního úvěru, proto jsou ochotni platit poplatky a vyšší úrokovou sazbu.



**Tab. 6 Úrokové sazby hypotečních úvěrů s fixním úrokem<sup>53</sup>**

Fixní období	Individual do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti	Individual od 86 do 90 % zástavní hodnoty nemovitosti	Individual od 91 do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti	Plus	Flexi
<b>1</b>	3,69 %	4,69 %	5,69 %	-	3,99 %
<b>3</b>	4,19 %	5,19 %	6,19 %	4,49 %	4,49 %
<b>5</b>	4,39 %	5,39 %	6,39 %	4,69 %	4,69 %
<b>10</b>	4,89 %	5,89 %	6,89 %	5,19 %	5,19 %

Zdroj: Vlastní zpracování dle internetových stránek UniCredit Bank [online]. Dostupný z WWW: <http://www.unicreditbank.cz/cz/urokove-sazby/hypotecni-uvery.html>.

**Úrokové sazby mohou být sníženy, pokud klient splní podmínky pro uplatnění slev na úrokové sazbě:**

**Sleva 0,15 procentního bodu** za mobilitu. Klient zruší osobní účet u původní banky a založí si nový osobní účet u UniCredit Bank. Měsíční obrát na účtu musí být minimálně 1,3 násobek anuitní splátky hypotečního úvěru.

**Sleva 0,15 procentního bodu** za aktivní využívání kreditní karty UniCredit Bank.

**Sleva 0,30 procentního bodu** za jednorázové pojištění schopnosti splácet CARDIF. Poplatek za sjednání je 2,5 % z HÚ a pojištění je platné na 5 let.<sup>54</sup>

### 5.1.2 Převratná hypotéka

Hlavní rozdíl mezi hypotečním úvěrem účelovým a převratnou hypotékou je v úrokové sazbě. Převratná hypotéka je hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou. Úroková sazba je kalkulována jako součet „Základní hypoteční sazby (BMR)“ a marže. BMR je odvozena přímo od tržní úrokové sazby. Marže je uvedena v úvěrové smlouvě a je po celou dobu trvání úvěrového vztahu neměnná. Výhodou převratné hypotéky je možnost mimořádné splátky, kterou je možné učinit až 4x ročně a možnost přechodu na fixní úrokovou sazbu.<sup>55</sup>

Variabilní úroková sazba se skládá z BMR a přírážky banky.

<sup>53</sup> Sazby jsou vyhlašované „od“ a vztahují se na nově poskytnuté úvěry. Úrokové sazby jsou platné k 9.2.2011.

<sup>54</sup> Zdroj: interní materiály UniCredit Bank, a. s.

<sup>55</sup> Zdroj: interní materiály UniCredit Bank, a. s.

BMR (Base Mortgage Rate) je úroková sazba odvozená od 1M PRIBOR. Sazba se nemění, pokud se PRIBOR pohybuje v definovaném koridoru (přibližně 0,1 procentního bodu). Pokud tržní sazba PRIBOR překročí hranice definovaného koridoru, změní se výše anuitní splátky. Klient je na změnu výše anuity upozorněn písemně.

Přirážka k BMR je dána bankou a je sjednána v úvěrové smlouvě do splatnosti úvěru.

Klient je oprávněn kdykoli v průběhu trvání hypotečního úvěru požádat o změnu úrokové sazby na sazbu fixní s tím, že tato změna je možná pouze s účinností od 25. dne v kalendářním měsíci. Přejít na fixní úrokovou sazbu musí být 30 dní předem oznámen.

Klient má možnost až čtyřikrát v jednom kalendářním roce zaplatit mimořádnou splátku.

Pro všechny úvěrové varianty bylo stanoveno orientační finanční zatížení rodiny a roční procentní sazba úroku dle následujícího postupu.

#### **Hypoteční úvěr Individual s fixní úrokovou sazbou**

**Tab. 7 HÚ Individual s fixní úrokovou sazbou**

<b>HÚ Individual – 75 % LTV</b>		
Výše hypotečního úvěru	1 350 000 Kč	
Podíl úvěru na zajištění	75 %	
Délka hypotečního úvěru	30 let	20 let
Délka fixace úrokové sazby	5 let	5 let
Úrok	4,99 %	
Sleva z úroku – mobilita	0,15 %	
Úrok po slevách	4,84 %	
Měsíční splátka	<b>7 116 Kč</b>	<b>8 791 Kč</b>
Poplatek za vyřízení úvěru	2 500 Kč	
Správa a vedení úvěru	<b>150 Kč</b>	
Orientační finanční zatížení	7 266 Kč	8 941 Kč

*Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od UniCredit Bank.*

Poplatek za vyřízení úvěru je z důvodu akční nabídky banky za 2 500 Kč.<sup>56</sup> Akční nabídka platí pro veškeré varianty hypotečního úvěru, které UniCredit Bank nabízí, mimo hypotečních úvěrů, které jsou od poplatku osvobozeny. Původní výše poplatku byla 0,8 % z objemu úvěru, min. 8 000 Kč, max. 30 000 Kč.

<sup>56</sup> Informace platná k datu 9.2.2011.

## HÚ se splatností 30 let

### Orientační finanční zatížení

Celkové měsíční zatížení manželů při splatnosti hypotečního úvěru na 30 let je 7 266 Kč.

celkové náklady na hypoteční úvěr = měsíční splátka (vč. měsíčního poplatku za vedení hypotečního úvěru) \* počet měsíců + jednorázový poplatek za zpracování úvěru

7 266 Kč/měs. \* 360 měsíců + 2 500 Kč/jednorázový poplatek = **2 618 260 Kč = celkové náklady na hypoteční úvěr**

celkové přeplacení = celkové náklady na hypoteční úvěr – poskytnutá výše hypotečního úvěru

2 618 260 Kč – 1 350 000 Kč = **1 268 260 Kč = celkové přeplacení**

2 618 260 Kč / 1 350 000 Kč \* 100 = 193,95 %

Manželé u hypotečního úvěru Individual se splatností 30 let přeplatí 1 268 260 Kč, tzn. přeplatí výši hypotečního úvěru o 93,95 %.

## HÚ se splatností 20 let

### Orientační finanční zatížení

Celkové měsíční zatížení manželů při splatnosti hypotečního úvěru na 20 let je 8 941 Kč.

celkové náklady na hypoteční úvěr = měsíční splátka (vč. měsíčního poplatku za vedení hypotečního úvěru) \* počet měsíců + jednorázový poplatek za zpracování úvěru

8 941 Kč/měs. \* 240 měsíců + 2 500 Kč/jednorázový poplatek = **2 148 340 Kč = celkové náklady na hypoteční úvěr**

celkové přeplacení = celkové náklady na hypoteční úvěr – poskytnutá výše hypotečního úvěru

2 148 340 Kč – 1 350 000 Kč = **798 340 Kč = celkové přeplacení**

2 148 340 Kč / 1 350 000 Kč \* 100 = 159,14 %

Manželé u hypotečního úvěru Individual se splatností 20 let přeplatí 798 340 Kč, tzn. přeplatí výši hypotečního úvěru o 59,14 %.

## **Roční procentní sazba úroku**

Vzhledem ke složitosti výpočtu dle výše uvedeného vzorce bude pro výpočet roční procentní sazby úroku použit program Excel. V případové studii budou uvedeny pouze výsledné hodnoty.

Roční procentní sazba úroku při splatnosti hypotečního úvěru 30 let je 5,16 % p. a.

Roční procentní sazba úroku při splatnosti hypotečního úvěru 20 let je 5,18 % p. a.

Stejným způsobem jsou metody pro výpočet orientačního finančního zatížení klienta a roční procentní sazby úroku použity u ostatních produktů UCB (Plus, Flexi a převratné hypotéky). Jednotlivé výpočty jsou uvedeny v příloze A.

Pro porovnání výpočtů dle uvedených metod jednotlivých produktů UniCredit Bank popisuje níže uvedená tabulka č. 8 Souhrn ukazatelů jednotlivých variant hypotečních úvěrů UCB.

**Tab. 8 Souhrn ukazatelů jednotlivých variant hypotečních úvěrů UCB**

Název produktu	Úroková sazba	Měsíční splátka	Přeplatek	Procentuální přeplacení	APRC <sup>57</sup>
<b>HÚ Individual s fix. úrokem 30 let</b>	4,84 %	7 266 Kč	1 268 260 Kč	93,95 %	5,16 %
<b>HÚ Plus s fix. úrokem 30 let</b>	5,14 %	7 364 Kč	1 301 040 Kč	96,37 %	5,26 %
<b>HÚ Flexi s fix. úrokem 30 let</b>	5,14 %	7 514 Kč	1 357 540 Kč	100,56 %	5,47 %
<b>HÚ Individual s var. úrokem 30 let</b>	3,15 %	5 952 Kč	795 220 Kč	58,9 %	3,42 %
<b>HÚ Plus s var. úrokem 30 let</b>	3,45 %	6 025 Kč	819 000 Kč	60,67 %	3,51 %
<hr/>					
<b>HÚ Individual s fix. úrokem 20 let</b>	4,84 %	8 941 Kč	798 340 Kč	59,14 %	5,18 %
<b>HÚ Plus s fix. úrokem 20 let</b>	5,14 %	9 015 Kč	813 600 Kč	60,27 %	5,26 %
<b>HÚ Flexi s fix. úrokem 20 let</b>	5,14 %	9 165 Kč	852 100 Kč	63,12 %	5,50 %
<b>HÚ Individual s var. úrokem 20 let</b>	3,15 %	7 739 Kč	509 860 Kč	37,77 %	3,44 %
<b>HÚ Plus s var. úrokem 20 let</b>	3,45 %	7 795 Kč	520 800 Kč	38,58 %	3,51 %

*Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od UniCredit Bank.*

### Vyhodnocení variant hypotečních úvěrů UCB

V tabulce číslo 8 je uveden souhrn jednotlivých parametrů, které byly zkoumány při analýze nejvýhodnější varianty produktu od UCB v konkrétním případě. Dle uvedených parametrů se jeví jako nejvýhodnější hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou. Konkrétně jde o produkt HÚ Individual se splatností na 20 let. Přeplacení by v případě neměnné úrokové sazby bylo „pouze“ ve výši 509 860 Kč, tzn. o 37,77 %. Měsíční splátka činí 7 739 Kč. Roční procentní sazba nákladů tohoto produktu dosahuje nižší hodnoty 3,44 % oproti ostatním. Nejnižší hodnoty roční procentní sazby nákladů dosahuje produkt HÚ Individual s variabilní úrokovou sazbou a splatností 30 let 3,42 %. Právě splatnost 30 ve finálním výpočtu vyvolá vyšší náklady oproti produktu HÚ Individual se splatností na 20 let. V takovém případě lze hodnotu APRC hodnotit jako nejvýhodnější.

<sup>57</sup> Zkratka APRC je odvozena z anglického Annual Percentage Rate of Charges. V překladu znamená „Roční procentní sazba úroku“.

Je zapotřebí upozornit, že se jedná o produkt s variabilní úrokovou sazbou, proto existuje riziko, že se časem úroková sazba zvýší a splátka bude mnohem vyšší než uvedená a roční procentní sazba nákladů nebude tak výhodná jako při předpokladu neměnné výše úrokové sazby. Produkt je vhodný pro klienty, kteří pravidelně ověřují výši tržní úrokové sazby (konkrétně sazby odvozené od 1M PRIBOR), ovlivňující výši úrokové sazby hypotečního úvěru u UniCredit Bank. Tito klienti mají možnost při zvýšení úrokové sazby přejít na produkt s fixní úrokovou sazbou. Změna je účinná od 25. dne v kalendářním měsíci. Konzervativní klienti by nejspíš využili možnosti fixace úrokové sazby. V takovém případě by klienti pravděpodobně volili produkt HÚ Individual se splatností 20 let. Měsíční splátka produktu činí 8 941 Kč. Celkové přeplacení by se pohybovalo ve výši 798 340 Kč, tzn. 59,14 %. Hodnota APRC potvrzuje výhodnost produktu. Dosahuje hodnoty 5,18 %, která je v porovnání s APRC ostatních produktů s fixní úrokovou sazbou a splatností 20 let nejnižší.

Klienti, kteří požadují co nejnižší měsíční zatížení a fixní úrokovou sazbu by pak využili hypotečního úvěru se splatností 30 let. Finanční zatížení je tak rozmělněno na delší dobu splatnosti oproti hypotečnímu úvěru se splatností na 20 let. V takovém případě je hypoteční úvěr finančně nákladnější, ale měsíční splátka nižší. Produkt, který nejlépe vyhovuje uvedeným požadavkům se nazývá HÚ Individual s fixní úrokovou sazbou a splatností 30 let. Za 30 let by klient přeplatil hypoteční úvěr o částku 1 268 260 Kč, tzn. 93,95 %. Roční procentní sazba nákladů je 5,16 %, což je nejnižší hodnota oproti APRC ostatních produktů s fixní úrokovou sazbou a splatností 30 let. Měsíční splátka by činila 7 266 Kč.

Budeme-li předpokládat, že fiktivní domácnost nemá zájem o nejnižší měsíční zatížení, ale o co nejvýhodnější produkt z hlediska finančního přeplacení, proto by pro financování koupě bytu využila produkt HÚ Individual s fixní úrokovou sazbou se splatností 20 let.

## 5.2 Českomoravská stavební spořitelna

Českomoravská stavební spořitelna působí v České republice od roku 1993. Na českém finančním trhu si za dobu své existence vydobyla přední pozici. Hlavním akcionářem je Československá obchodní banka, a. s. s podílem 55 %. Druhým akcionářem s podílem 45 % je Schwäbisch Hall AG. Základní kapitál společnosti je 1 500 000 000 Kč.<sup>58</sup>

### Meziúvěr ČMSS<sup>59</sup>

Každá varianta meziúvěru je vhodná na různé potřeby klienta. Variantám jsou přiřazeny vhodné tarify.

**Tab. 9 Přehled typů mezúvěrů a úrokových sazeb meziúvěrů**

Typ překlenovacího úvěru	Doba do splatnosti překlenovacího úvěru (přidělením CČ <sup>60</sup> )	Úroková sazba (p. a.)	Úhrada za zpracování (% z MÚ <sup>61</sup> )	Smlouva v tarifu	Minimální naspoření
<b>Kredit Standard</b>	všechny doby splatnosti	4,40 % (nad 150 tis. Kč) 4,80 % (do 150 tis. Kč)	0,5	Invest/ Atraktiv	40 %/ 38 % CČ
<b>Kredit 90</b>	36 měs. a méně 72 měs. a méně nad 72 měs.	6,10 % 6,50 % 6,90 %	1	Invest/ Atraktiv	10 % CČ
<b>Topkredit</b>	72 měs. a méně nad 72 měs.	4,20 % 4,70 %	0,50	Invest	1 000 Kč
<b>Topkredit Plus</b>	72 měs. a méně nad 72 měs.	5,10 % 5,40 %	0,50	Atraktiv	1 000 Kč
<b>Tophypo</b>	72 měs. a méně nad 72 měs.	4,60 % 5,30 %	0,50	Perspektiv	1 000 Kč

*Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s internetovými stránkami ČMSS.*

**Kredit Standard** – používá se v případě, že klient má smlouvu o stavebním spoření a naspořené určité procento z cílové částky, které je potřebné pro přidělení řádného úvěru

<sup>58</sup> Zdroj: interní materiály ČMSS, a. s.

<sup>59</sup> Zkratka ČMSS – Českomoravská stavební spořitelna

<sup>60</sup> Zkratka CČ - cílová částka

<sup>61</sup> Zkratka MÚ - meziúvěr

(40 %/38 %). Klient u této varianty čeká na přidělení cílové částky. Doložení příjmů není požadováno. Úroková sazba je po celou dobu trvání překlenovacího úvěru neměnná.

**Kredit 90** – je zapotřebí doložit příjmy. Klient musí mít naspořeno alespoň 10 % z cílové částky. Klient dále spoří pravidelnými měsíčními vklady. Úroková sazba je po celou dobu trvání překlenovacího úvěru neměnná.

Oba výše uvedené typy překlenovacích úvěrů se používají pro financování do 300 000 Kč nezajištěné částky. V zadání případové studie je uvedeno, že manželé požadují financování nemovitosti ve výši 1 350 000 Kč. Proto jsou již zmíněné typy překlenovacích úvěrů k řešení případové studie nevhodné.

**Topkredit, Topkredit plus a Tophypo** jsou pro řešení případové studie vhodné z důvodu, že jsou poskytovány na částku 300 000 Kč a více. Překlenovací úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti nebo pohledávkou. Minimální naspořená částky pro přiznání překlenovacího úvěru je u všech tří typů 1 000 Kč. Úroková sazba je závislá na době splatnosti překlenovacího úvěru. Topkredit a Topkredit Plus obsahují úrokovou sazbu, která je po celou dobu splácení fixována. U typu Tophypo je úroková sazba po dobu trvání překlenovacího úvěru fixována na 6 let.

### **Tarify a varianty**

Překlenovací úvěr se volí vždy v kombinaci s tarifem. Tarify jsou nabízeny celkem tři:

**Invest** – doba splatnosti překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření je celkem 20 let.

**Atraktiv** - doba splatnosti překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření je také celkem 20 let. Rozdíl oproti tarifu Invest je rozdíl ve výši úrokové sazby. Atraktiv používá nižší úrokovou sazbu u úvěru ze stavebního spoření, ale vyšší u překlenovacího úvěru.

**Perspektiv** – poskytován pouze v dlouhé variantě. Doba splatnosti je až 28 let.



**Tab. 10 Přehled tarifních variant stavebního spoření**

Tarif	Varianta	Úroková sazba vkladů	Úroková sazba z úvěru / rok	Minimální naspořená částka z cílové částky	Minimální výše měsíční splátky (v % z CČ)
Atraktiv	Rychlá	1 %	3,70 %	38 %	0,80 %
	Standardní				0,60 %
Invest	Rychlá	2 %	4,80 %	40 %	0,80 %
	Standardní				0,60 %
Perspektiv		2 %	4,80 %	35 %	0,53 %

*Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s předpisy od ČMSS.*

Typy meziúvěrů/úvěrů a tarifů ČMSS vhodné k řešení případové studie:

- Topkredit – tarif Invest standard,
- Topkredit plus – tarif Atraktiv standard,
- Tophypo – tarif Perspektiv dlouhodobá.

Manželé žádají o meziúvěr/ úvěr ze stavebního spoření v celkové hodnotě 1 350 000 Kč. Oba mají nárok na státní podporu ve fázi meziúvěru, proto je požadovaná částka v modelech rozdělena na 675 000 Kč na každého. Kdyby požadovaná částka byla 1 350 000 Kč, pak mají nárok pouze na jednu státní podporu. Státní podpora snižuje finanční zatížení, proto je ve všech třech následujících variantách počítáno s částkou 675 000 Kč. Vždy je poté uvedeno celkové finanční zatížení manželů dohromady.

### **Topkredit - Invest standard**

Invest Standard je poskytován na 20 let a úroková sazba je po celou dobu fixována.

**Tab. 11 Topkredit - Invest Standard**

Invest Standard – 75 % LTV				Celkem pro oba manžele
Výše meziúvěru/úvěru	675 000 Kč			1 350 000 Kč
Délka meziúvěru	9 let			
Úroková sazba MÚ	4,7 %			
Měsíční splátka MÚ	Dospořování	2 238 Kč	4 881 Kč	9 762 Kč
	Splátka úroku	2 643 Kč		
Délka řádného úvěru	11 let			
Úroková sazba řádného úvěru	4,8 %			
Měsíční splátka řádného úvěru	3 940 Kč			7 880 Kč
Počáteční vklad	Poplatek za vyřízení řádného úvěru	6 750 Kč	11 435 Kč	22 870 Kč
	Roční vedení úvěrového účtu	310 Kč		
	Min. požadovaný počáteční vklad	1 000 Kč		
	Poplatek za meziúvěr	3 375 Kč		
Roční poplatek za vedení úvěrového účtu	310 Kč			620 Kč
Celkové náklady	1 044 599 Kč			2 089 198 Kč
Celkové přeplacení	373 255 Kč			746 510 Kč

*Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od ČMSS.*

**a) Orientační finanční zatížení**

Celkové měsíční zatížení manželů v první fázi meziúvěru je 9 762 Kč po dobu 9 let, ve druhé fázi řádného úvěru 7 880 Kč na 11 let.

Celkové náklady meziúvěru/úvěru na 20 let jsou 2 089 198 Kč.

Manželé přeplatí celkem 746 510 Kč.

$$2\,089\,198\text{ Kč} / 1\,350\,000\text{ Kč} * 100 = 154,76\%$$

Manželé u meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření Invest Standard se splatností 20 let přeplatí celkem 746 510 Kč, tzn. přeplatí výši poskytnutého úvěru o 54,76 %.

#### **b) Roční procentní sazba úroku**

Výpočet efektivního úroku meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření je mnohem složitější než u hypotečních úvěrů. Důvodem je rozdělení produktu na fázi meziúvěru a úvěru. Proto pro výpočet efektivního úroku byl použit program ČMSS.

Roční procentní sazba úroku činí 5,21 % p. a.

Stejným způsobem jsou další dvě varianty meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření spočítány v příloze B. Porovnání výpočtů jednotlivých produktů Českomoravské stavební spořitelny popisuje níže uvedena tabulka č.12 Souhrn ukazatelů jednotlivých variant meziúvěrů/úvěrů ze stavebního spoření ČMSS.

**Tab. 12 Souhrn ukazatelů jednotlivých variant meziúvěrů/úvěrů ze stavebního spoření ČMSS**

Název produktu	Úrok. sazba MÚ	Měsíční splátka MÚ	Úrok. sazba úvěru	Měsíční splátka úvěru	Přeplatek	Procent. přeplatek	APRC
Invest standard	4,7 %	9 762 Kč	4,8 %	7 880 Kč	746 510 Kč	54,76 %	5,21 %
Atraktiv standard	5,4 %	10 408 Kč	3,7 %	7 920 Kč	819 822 Kč	59,91 %	5,80 %
Perspektiv dlouhodobá	5,3 %	8 414 Kč	4,8 %	7 020 Kč	1 244 452 Kč	91,80 %	5,79 %

*Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od ČMSS.*

### **Vyhodnocení variant meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření od ČMSS**

Pokud manželé žádají nejvýhodnější produkt, pak by zvolili produkt Invest standard. Celkové přeplacení by po 20 letech činilo 746 510 Kč, tzn. 54,76 % z poskytnutého úvěru. Roční procentní sazba úroku činí 5,21 %, je z uvedených variant meziúvěrů/úvěrů nejnižší a potvrzuje výhodnost produktu Invest Standard.

### 5.3 Porovnání hypotečních úvěrů s úvěry ze stavebního spoření

**Tab. 13 Souhrn ukazatelů jednotlivých variant hypotečních úvěrů UCB a meziúvěrů/úvěrů ze stavebního spoření ČMSS**

Název produktu	Úrok. sazba MÚ	Měsíční splátka MÚ	Úrok. sazba úvěru	Měsíční splátka úvěru	Přeplatek	Procent. přeplatek	APRC
<b>Perspektiv dlouhodobá (28 let)</b>	5,3 %	8 414 Kč	4,8 %	7 020 Kč	1 244 452 Kč	91,80 %	5,79 %
<b>HÚ Individual s fix. úrokem 30 let</b>			4,84 %	7 266 Kč	1 268 260 Kč	93,95 %	5,16 %
<b>HÚ Plus s fix. úrokem 30 let</b>			5,14 %	7 364 Kč	1 301 040 Kč	96,37 %	5,26 %
<b>HÚ Flexi s fix. úrokem 30 let</b>			5,14 %	7 514 Kč	1 357 540 Kč	100,56 %	5,47 %
<b>HÚ Individual s var. úrokem 30 let</b>			3,15 %	5 952 Kč	795 220 Kč	58,9 %	3,42 %
<b>HÚ Plus s var. úrokem 30 let</b>			3,45 %	6 025 Kč	819 000 Kč	60,67 %	3,51 %
<b>Invest standard (20 let)</b>	4,7 %	9 762 Kč	4,8 %	7 880 Kč	746 510 Kč	54,76 %	5,21 %
<b>Atraktiv standard (20 let)</b>	5,4 %	10 408 Kč	3,7 %	7 920 Kč	819 822 Kč	59,91 %	5,80 %
<b>HÚ Individual s fix. úrokem 20 let</b>			4,84 %	8 941 Kč	798 340 Kč	59,14 %	5,18 %
<b>HÚ Plus s fix. úrokem 20 let</b>			5,14 %	9 015 Kč	813 600 Kč	60,27 %	5,26 %
<b>HÚ Flexi s fix. úrokem 20 let</b>			5,14 %	9 165 Kč	852 100 Kč	63,12 %	5,50 %
<b>HÚ Individual s var. úrokem 20 let</b>			3,15 %	7 739 Kč	509 860 Kč	37,77 %	3,44 %
<b>HÚ Plus s var. úrokem 20 let</b>			3,45 %	7 795 Kč	520 800 Kč	38,58 %	3,51 %

*Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od ČMSS a UniCredit Bank, a. s.*

Úrokové sazby meziúvěru i úvěru produktů Invest standard a Atraktiv standard jsou na rozdíl od výše uvedených produktů UniCredit Bank po celou dobu fixovány. Produkt Perspektiv dlouhodobá má úrokovou sazbu ve fázi meziúvěru fixovanou pouze na 6 let. Jakmile se úvěr

dostane do fáze řádného úvěru, pak je opět úroková sazba fixována po celou dobu fáze. V případové studii je předpokládáno, že úrokové sazby všech výše uvedených produktů jsou po celou dobu splácení úvěru fixní.

V následující analýze není počítáno s produkty s variabilní úrokovou sazbou. Je pravděpodobné, že úroková sazba se bude měnit rychlejším tempem, než úroková sazba, která je alespoň na určitou dobu fixována.

Jako nejvýhodnější produkt od UCB byl výše vyhodnocen HÚ Individual s fixní úrokovou sazbou a se splatností na 20 let. Nejvýhodnějším produktem pro financování koupě bytu fiktivní rodiny byl u ČMSS zvolen Invest Standard.

Roční procentní sazba nákladů Invest Standard činí 5,21 %. Hodnota APRC 5,18 % produktu HÚ Individual se splatností 20 let je nižší než u produktu Invest Standard, přestože celkové náklady hypotečního úvěru jsou vyšší než celkové náklady meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření. Je to z důvodu, že pro výpočet APRC byl u hypotečních úvěrů od UCB použit program Microsoft Excel, kde byly zjištěny výpočty dle vzorce pro výpočet RPSN. APRC meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření bylo vzhledem ke složitosti výpočtu z důvodu dvou fází úvěru (meziúvěru a řádného úvěru) zjištěn přímo pracovníkem ČMSS, který má k dispozici program pro výpočet roční procentní sazby nákladů.

Přes složitost výpočtu má APRC vysokou vypovídací schopnost, což dokazují hodnoty APRC a hodnoty orientační finanční zatížení klienta, které se vzájemně doplňují. Čím nižší je hodnota APRC, tím nižší finanční zatížení klienta čeká.

Nejprve byl zjištěn nejvýhodnější produkt, který nabízí UCB, stejně tak nejvýhodnější produkt nabízející ČMSS. Oba výsledné produkty budou následně vyhodnoceny.

Produkt Invest Standard má vzhledem k ostatním produktům se splatností na 20 let nejnižší splátky ve fázi řádného úvěru 7 880 Kč. Ve fázi meziúvěru jsou splátky vyšší 9 762 Kč, ale protože manželé nemají žádné závazky, nemělo by je finanční zatížení ve fázi meziúvěru ohrozit. Po 20 letech splácení úvěru přeplatí celkem 746 510 Kč, tzn. přeplatí výši úvěru o 54,76 %. Roční procentní sazba nákladů produktu Invest Standard činí 5,21 %, což je druhá nejnižší hodnota APRC z výše uvedených variant produktů se splatností 20 let.

Dalším produktem, který by byl vhodný pro financování bydlení je HÚ Individual s fixní úrokovou sazbou a se splatností na 20 let od UniCredit Bank. Měsíční splátka vychází na

8 941 Kč. Po 20 letech splácení úvěru by za předpokladu fixní úrokové sazby po celou dobu splácení přeplatili výši úvěru „pouze“ o 798 340 Kč, tzn. o 59,14 %. APRC v tomto případě dosahuje hodnoty 5,18%. Hodnota je nepatrně nižší než u produktu Invest Standard.

Produkt Invest standard od ČMSS má úrokovou sazbu fixovanou po celou dobu splácení úvěru a již při modelování nabídky je možné zjistit, kolik klient ve skutečnosti přeplatí a jak vysoké bude jeho měsíční finanční zatížení. Produkt HÚ Individual od UniCredit bank má úrokovou sazbu fixovanou pouze na 5 let a ve skutečnosti se po 5 leté fixaci může úroková sazba změnit. Zároveň se změní i výše měsíční splátky a tím i výpočty celkového přeplacení.

Manželé se z výše uvedeného důvodu rozhodli pro financování koupě bytu využít produktu Invest standard od ČMSS.

# Závěr

Diplomová práce analyzuje možnosti financování bydlení pro fyzické osoby formou hypotečního úvěru či úvěru ze stavebního spoření. Zmíněna je možnost financování bytové potřeby prostřednictvím podpory státu. Ostatní formy financování bydlení nejsou v diplomové práci řešeny.

První podstatná část práce je věnována charakteristice hypotečního úvěru. Charakteristika je zaměřena na zdroje financování, zajištění a úrokovou sazbu. Uveden je také proces vyřízení hypotečního úvěru, který začíná přípravnou částí. V přípravné části si klient vybírá finanční instituci pro financování bydlení a zjišťuje, které dokumenty jsou důležité dodat pro posouzení žádosti o hypoteční úvěr. Proces pokračuje fází schvalovací, ve které je hodnocena platební schopnost klienta splácet, kvalita investičního záměru a kvalita zajištění. Proces končí fází realizační, ve které dochází k podpisu úvěrové a zástavní smlouvy. Po vložení zástavního práva do katastru nemovitostí dochází k čerpání hypotečního úvěru.

V kapitole věnované hypotečnímu úvěru je uveden také historický vývoj a současná situace hypotečního bankovníctví v ČR. Hypoteční bankovníctví vzniklo již v 18. stol., s nástupem Protektorátu bylo ale úplně zlikvidováno. V roce 1989 došlo k obnovení hypotečního trhu v ČR. Zákon o dluhopisech vznikl již v roce 1990, ale nefunkčnost kapitálového trhu způsobila, že reálný start hypotečních úvěrů započal až v roce 1995. Hypoteční bankovníctví se zpočátku rozvíjelo pomalu, především díky vysokým úrokovým sazbám. K prudkému rozvoji hypotečního bankovníctví došlo v prvních letech 21. století, k němuž dopomohlo několik faktorů, např. se zvýšila potřeba zákazníků vlastnického bydlení, došlo k rozvoji digitalizace a nových technologií, úpravě právního prostředí, či zvýšení příjmů obyvatelstva.

Další část diplomové práce byla věnována stavebnímu spoření a úvěru ze stavebního spoření. Stavební spořitelny pracují pomocí fondu stavebního spoření, který je na vstupu tvořen vklady účastníků stavebního spoření, státní podporou a splátkami poskytnutých úvěrů, na straně výstupu vyplacenými uspořené částkami účastníků a úvěry ze stavebního spoření. V diplomové práci je zmíněn také překlenovací úvěr, který slouží k překlenutí doby do přidělení cílové částky, neboli do doby, než klientovi vznikne nárok na úvěr ze stavebního spoření. Stavební spořitelny jako zdroj financování překlenovacího úvěru mohou použít vklady účastníků stavebního spoření (stejně jako u úvěru ze stavebního spoření) nebo mohou



zdroje pořídit na finančním trhu. Úroková sazba překlenovacího úvěru se pak odvíjí od tržních úrokových sazeb.

Stavební spoření vzniklo na konci 18. stol. v Anglii. Největší rozvoj probíhal v Německu na konci 19. stol. V ČR vzniklo stavební spoření v roce 1993. První zákon o stavebním spoření vešel v platnost v tomtéž roce pod číslem 96/1993 Sb., o stavebním spoření. Stavební spoření je zajímavé především díky státní podpoře. Státní podpora zpočátku činila až 25 % z roční uspořené částky 18 000 Kč, tzn. 4 500 Kč ročně. Od 1.1.2004 byla snížena na 15 % z roční uspořené částky 20 000 Kč, tzn. 3 000 Kč a poslední novelizací zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření došlo 1.1.2011 k dalšímu snížení státní podpory. Státní podpora od 1.1.2011 činí 10 % z ročně uspořené částky, maximálně z částky 20 000 Kč, tzn. max. 2 000 Kč. Zároveň bylo vládou schváleno mimořádné zdanění státní podpory za rok 2010 vyplácené na jaře 2011 a to jako příjem z kapitálového majetku srážkovou daní z příjmu 50 %.

Stavební spoření bylo zpočátku klienty chápáno jako vhodný produkt pro ukládání volných peněžních prostředků, teprve po určité době začali využívat stavební spoření pro financování bydlení. Pro český trh bylo stavební spoření zcela neznámé, ale za dobu své existence si vydobylo významnou pozici na trhu.

Další část diplomové práce byla věnována podpoře státu v oblasti financování bydlení. Byly zmíněny přímé nástroje podpory, jako jsou podpora regenerace panelových sídlišť, podpora výstavby podporovaných bytů, podpora hypotečního úvěrování pro mladé lidi do 36 let, podpora nízkoúročených úvěrů pro mladé lidi, apod. Stát podporuje financování bydlení také nepřímo prostřednictvím daňových úlev. Nejčastěji jsou využívány daňové úlevy vázané na daň z příjmů.

Poslední kapitola diplomové práce je věnována případové studii. Cílem případové studie byla analýza produktů dvou finančních institucí a vyhodnocení nejvhodnější varianty pro financování bydlení fiktivní domácnosti.

Pro analýzu byla zvolena banka UniCredit Bank a stavební spořitelna Českomoravská stavební spořitelna. Obě finanční instituce zauímají podstatné místo na trhu.

K hodnocení byly využity dvě metody. První metoda se nazývá orientační finanční zatížení klienta. Metoda hodnotí o jakou částku klient hypoteční úvěr přeplatí. Druhou metodou je

roční procentní sazba úroku (APRC), která se odvíjí od Standardu ČBA č. 18/2005. Pro výpočet byl použit vzorec stanovený pro výpočet hodnoty roční procentní sazby nákladů pro spotřebitelské úvěry daný zákonem č. 321/2001 Sb., o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru a o změně zákona č. 64/186, v platném znění.

Obě metody se vzájemně doplňují, protože čím nižší je hodnota APRC, tím méně klient celkově přeplatí.

Nejvýhodnějším hypotečním úvěrem od UniCredit Bank byl vyhodnocen produkt Individual s fixní úrokovou sazbou a splatností 20 let, nejvýhodnějším meziúvěrem/úvěrem ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny produkt Invest Standard, který je sjednáván také na dobu splatnosti 20 let. Oba dva produkty si vzájemně konkurují, protože finální hodnoty zjištěných parametrů se liší pouze zanedbatelně. Pro jednoduchost bylo v diplomové práci předpokládáno, že úroková sazba je fixována po celou dobu splatnosti u všech hodnocených produktů. Hypoteční úvěry nabízené od UCB ve skutečnosti nejsou fixovány po celou dobu splatnosti, ale pouze po dobu, kterou si klient zvolí.

V případové studii bylo u hypotečních úvěrů počítáno s fixní úrokovou sazbou na 5 let. Po této době může dojít ke změně úrokové sazby. Fiktivní rodina by se pravděpodobně rozhodla pro produkt Invest Standard nabízený Českomoravskou stavební spořitelnou a to především proto, že úroková sazba je po celou dobu fixována a tak předem ví, jak nákladná bude investice do bydlení.

# Seznam použité literatury

## CITACE

### Knižní publikace

BARDOVÁ, D.; OPLTOVÁ, R.; PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*. 1. vyd. Praha: Consulinvest, 1997. 142 s. ISBN: 80-901486-5-4.

ČECHLOVSKÁ, Š., *E+M Ekonomie a Management*, Historie a současný stav českého hypotečního bankovníctví, 2005. roč. 8, č. 1, s. 26-32. ISSN 12123609.

HLAVA, P., *Pracovní příručka ČMSS, a. s., Základy stavebního spoření*, aktualizované vydání březen 2010. 46 s.

KIELAR, P.; *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7.

LUKÁŠ, V.; KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s. r. o., 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.

LUX, M.; SUNEKA, P. *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3.

POLOUČEK, S. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

### Odborné články

ŠEDIVÝ, J. Stavební spoření: omezení, nebo zastavení? *Bankovníctví*, 2010, roč. XVII, č. 8, s. 22-23. ISSN 1212-4273.

## Oficiální informace

*Koncepce bytové politiky schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292 [online].* Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, Sekce bytové politiky, 2005. [citováno 2010-11-01]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz>>.

*Podpora hypoték [online].* Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2010. [cit. 2010-12-01]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz>>.

*Podpora oprav domovních olověných rozvodů pro rok 2010 [online].* Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2010. [cit. 2010-12-01]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz>>.

*Podpora regenerace panelových sídlišť pro rok 2010 [online].* Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2010. [cit. 2010-12-01]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz>>.

*Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2010 [online].* Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2010. [cit. 2010-12-01]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz>>.

*Výstavba sociálních bytů [online].* Praha: Státní fond rozvoje bydlení, 2010. [cit. 2010-12-01]. Dostupné z <<http://www.sfrb.cz>>.

*Úvěr 300 [online].* Praha: Státní fond rozvoje bydlení, 2010. [cit. 2010-12-01]. Dostupné z <<http://www.sfrb.cz>>.

*Záruky za splácení úvěru na výstavbu nájemních bytů [online].* Praha: Státní fond rozvoje bydlení, 2010. [cit. 2010-12-06]. Dostupné z <<http://www.sfrb.cz>>.

## Internetové zdroje

OSTATEK, L., *Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh* [online], Praha: Hypoindex.cz, Golem Finance, s. r. o., 2010, [cit. 2010-11-24]. Dostupné z <<http://www.hypoindex.cz>>.

SVACHINA, L., *Banky nejčastěji půjčují na 75 % hodnoty nemovitosti* [online], Praha: Hypoindex.cz, Golem Finance, s. r. o., 2010, [cit. 2010-11-01]. Dostupné z <<http://www.hypoindex.cz>>.

## **Zákony a vládní nařízení**

Zákon č. 463/1991 Sb., o životním minimu, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 482/1991 Sb., o sociální potřebnosti

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění

Zákon ČNR č. 35/1993 Sb. a zákona č. 83/1995 Sb.

Zákon č. 321/2001 Sb., o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře

Zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu

## **BIBLIOGRAFIE**

### **Knižní publikace**

BARTOŠEK, K.; FELSBERGOVÁ, D.; JAROŠ, P. *Bankovníctví v České republice*. 3. vyd. Praha: Bankovní institut, a. s., 1998. 353 s. ISBN.

COHEN, R. *It's not about rate: The right way to get a mortgage*. 1st ed. Indiana: BLOOMINGTON, 2007. 86 s. ISBN 978-1-4259-9178-4.

SŮVOVÁ, H.; PAVELKA, F.; DEGEN, Z.; NĚMCOVÁ, L.; NÁLEVKOVÁ, L. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, a. s., 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.

VICHNAROVÁ, L.; NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA group, spol. s r. o., 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

### **Odborné články**

GHANIOVÁ, N. Dobré bydlení, nikoli investice. *Ekonom*, 2010, roč. LIV, č. 45, s. 44-45. ISSN 1210-0714.

JUŘÍK, P. Zapomenutá banka. *Bankovníctví*, 2010, roč. XVII, č. 5, s. 22-23. ISSN 1212-4273.

SCHEJBAL, J. Úrokové sazby hypoték na tříletém minimu. *Bankovníctví*, 2010, roč. XVII, č. 10, s. 5. ISSN 1212-4273.

### **Ostatní prameny**

Zelená úsporám [online]. Dostupné z <<http://www.zelenausporam.cz/>>

Česká národní banka [online]. Dostupné z <<http://www.cnb.cz>>

UniCredit Bank [online]. Dostupné z <<http://www.unicreditbank.cz>>

Asociace českých stavebních spořitelen [online]. Dostupné z <<http://www.acss.cz>>

Českomoravská stavební spořitelna [online]. Dostupné z <<http://www.cmss.cz>>

Webový portál Hypoindex [online]. Dostupné z <<http://www.hypoindex.cz>>

Modrá pyramida stavební spořitelna [online]. Dostupné z <<http://www.modrapyramida.cz>>

Raiffeisen stavební spořitelna [online]. Dostupné z <<http://www.rb.cz>>

Stavební spořitelna České spořitelny [online]. Dostupné z <<http://www.burinka.cz>>

Wüstenrot stavební spořitelna [online]. Dostupné z <<http://www.wuestenrot.cz>>

Ministerstvo financí [online]. Dostupné z <<http://www.mfcr.cz>>

Ministerstvo práce a sociálních věcí [online]. Dostupné z <<http://www.mpsv.cz>>

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz>>

# **Seznam příloh**

Příloha A: Výpočty jednotlivých variant hypotečních úvěrů od UniCredit Bank, a. s.

Příloha B: Výpočty jednotlivých variant meziúvěrů/úvěrů od Českomoravské stavební spořitelny, a. s.

## **Příloha A: Výpočty jednotlivých variant hypotečních úvěrů od UniCredit Bank, a. s.**

### **Hypoteční úvěr Plus s fixní úrokovou sazbou**

**Tab. A HÚ Plus s fixní úrokovou sazbou**

<b>HÚ Plus – 75 % LTV</b>		
Výše hypotečního úvěru	1 350 000 Kč	
Podíl úvěru na zajištění	75 %	
Délka hypotečního úvěru	30 let	20 let
Délka fixace úrokové sazby	5 let	5 let
Úrok	5,29 %	
Sleva z úroku – mobilita	0,15 %	
Úrok po slevách	5,14 %	
Měsíční splátka	<b>7 364 Kč</b>	<b>9 015 Kč</b>
Poplatek za vyřízení úvěru	0 Kč	
Správa a vedení úvěru	0 Kč	
Orientační finanční zatížení	7 364 Kč	9 015 Kč

*Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od UniCredit Bank.*

### **HÚ se splatností 30 let**

#### **Orientační finanční zatížení**

Celkové měsíční zatížení manželů při splatnosti hypotečního úvěru na 30 let je 7 364 Kč.

$7\,364 \text{ Kč/měs.} \cdot 360 \text{ měsíců} = \mathbf{2\,651\,040 \text{ Kč}}$  = celkové náklady na hypoteční úvěr

$2\,651\,040 \text{ Kč} - 1\,350\,000 \text{ Kč} = \mathbf{1\,301\,040 \text{ Kč}}$  = celkové přeplacení

$2\,651\,040 \text{ Kč} / 1\,350\,000 \text{ Kč} \cdot 100 = 196,37 \%$

Manželé u hypotečního úvěru Plus se splatností 30 let přeplatí 1 301 040 Kč, tzn. přeplatí výši hypotečního úvěru o 96,37 %.

### **HÚ se splatností 20 let**

#### **Orientační finanční zatížení**



Celkové měsíční zatížení manželů při splatnosti hypotečního úvěru na 20 let je 9 015 Kč.

$9\,015 \text{ Kč/měs.} \cdot 240 \text{ měsíců} = \mathbf{2\,163\,600 \text{ Kč}} = \mathbf{\text{celkové náklady na hypoteční úvěr}}$

$2\,163\,600 \text{ Kč} - 1\,350\,000 \text{ Kč} = \mathbf{813\,600 \text{ Kč}} = \mathbf{\text{celkové přeplacení}}$

$2\,163\,600 \text{ Kč} / 1\,350\,000 \text{ Kč} \cdot 100 = 160,27 \%$

Manželé u hypotečního úvěru Plus se splatností 20 let přeplatí 813 600 Kč, tzn. přeplatí výši hypotečního úvěru o 60,27 %.

#### **b) Roční procentní sazba úroku**

Roční procentní sazba úroku je dle vzorce RPSN u hypotečních úvěrů se splatností 20 i 30 let ve výši 5,26 %.

## Hypoteční úvěr Flexi s fixní úrokovou sazbou

**Tab. B HÚ Flexi s fixní úrokovou sazbou**

<b>HÚ Flexi – 75 % LTV</b>		
Výše hypotečního úvěru	1 350 000 Kč	
Podíl úvěru na zajištění	75 %	
Délka hypotečního úvěru	30 let	20 let
Délka fixace úrokové sazby	5 let	5 let
Úrok	5,29 %	
Sleva z úroku – mobilita	0,15 %	
Úrok po slevách	5,14 %	
Měsíční splátka	<b>7 364 Kč</b>	<b>9 015 Kč</b>
Poplatek za vyřízení úvěru	2 500 Kč	
Správa a vedení úvěru	<b>150 Kč</b>	
Orientační finanční zatížení	7 514 Kč	9 165 Kč

*Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od UniCredit Bank.*

### **HÚ se splatností 30 let**

#### **a) Orientační finanční zatížení**

Celkové měsíční zatížení manželů při splatnosti hypotečního úvěru na 30 let je 7 514 Kč.

$7\,514 \text{ Kč/měs.} \cdot 360 \text{ měsíců} + 2\,500 \text{ Kč/jednorázový poplatek} = \mathbf{2\,707\,540 \text{ Kč}} = \mathbf{\text{celkové náklady na hypoteční úvěr}}$

$2\,707\,540 \text{ Kč} - 1\,350\,000 \text{ Kč} = \mathbf{1\,357\,540 \text{ Kč}} = \mathbf{\text{celkové přeplacení}}$

$2\,707\,540 \text{ Kč} / 1\,350\,000 \text{ Kč} \cdot 100 = 200,56 \%$

Manželé u hypotečního úvěru Flexi se splatností 30 let přeplatí 1 357 540 Kč, tzn. přeplatí výši hypotečního úvěru o 100,56 %.

#### **b) Roční procentní sazba úroku**

Roční procentní sazba úroku při splatnosti hypotečního úvěru 30 let je 5,47 % p. a.

## **HÚ se splatností 20 let**

### **a) Orientační finanční zatížení**

Celkové měsíční zatížení manželů při splatnosti hypotečního úvěru na 20 let je 9 165 Kč.

$9\,165 \text{ Kč/měs.} \cdot 240 \text{ měsíců} + 2\,500 \text{ Kč/jednorázový poplatek} = \mathbf{2\,202\,100 \text{ Kč} = \text{celkové náklady na hypoteční úvěr}}$

$2\,202\,100 \text{ Kč} - 1\,350\,000 \text{ Kč} = \mathbf{852\,100 \text{ Kč} = \text{celkové přeplacení}}$

$2\,202\,100 \text{ Kč} / 1\,350\,000 \text{ Kč} \cdot 100 = 163,12 \%$

Manželé u hypotečního úvěru Flexi se splatností 20 let přeplatí 852 100 Kč, tzn. přeplatí výši hypotečního úvěru o 63,12 %.

### **b) Roční procentní sazba úroku**

Roční procentní sazba úroku při splatnosti hypotečního úvěru 20 let je 5,50 % p. a.

## Hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou

### Hypoteční úvěr Individual s variabilní úrokovou sazbou

Tab. C HÚ Individual s variabilní úrokovou sazbou

HÚ Individual – 75 % LTV		
Výše hypotečního úvěru	1 350 000 Kč	
Podíl úvěru na zajištění	75 %	
Délka hypotečního úvěru	30 let	20 let
Délka fixace úrokové sazby	-	-
Úroková sazba	3,30 % (BMR 1,02 % + přírážka banky 2,28 %)	
Sleva z úroku – mobilita	0,15 %	
Úroková sazba po slevách	3,15 %	
Měsíční splátka	<b>5 802 Kč</b>	<b>7 589 Kč</b>
Poplatek za vyřízení úvěru	2 500 Kč	
Správa a vedení úvěru	<b>150 Kč</b>	
Orientační finanční zatížení	5 952 Kč	7 739 Kč

*Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od UniCredit Bank.*

Pro jednoduchost je při výpočtech předpokládáno, že úroková sazba je po celou dobu fixována.

### HÚ se splatností 30 let

#### a) Orientační finanční zatížení

Celkové měsíční zatížení manželů při splatnosti hypotečního úvěru na 30 let je 5 952 Kč.

$5\,952 \text{ Kč/měs.} \cdot 360 \text{ měsíců} + 2\,500 \text{ Kč/jednorázový poplatek} = \mathbf{2\,145\,220 \text{ Kč}} = \mathbf{\text{celkové náklady na hypoteční úvěr}}$

$2\,145\,220 \text{ Kč} - 1\,350\,000 \text{ Kč} = \mathbf{795\,220 \text{ Kč}} = \mathbf{\text{celkové přeplacení}}$

$2\,145\,220 \text{ Kč} / 1\,350\,000 \text{ Kč} \cdot 100 = 158,9 \%$

Manželé u hypotečního úvěru Individual s variabilní úrokovou sazbou se splatností 30 let přeplatí 795 220 Kč, tzn. přeplatí výši hypotečního úvěru o 58,9 %.

### **b) Roční procentní sazba úroku**

Roční procentní sazba úroku při splatnosti hypotečního úvěru se splatností na 30 let s variabilní úrokovou sazbou je 3,42 % p. a.

### **HÚ se splatností 20 let**

#### **a) Orientační finanční zatížení**

Celkové měsíční zatížení manželů při splatnosti hypotečního úvěru na 20 let je 7 739 Kč.

$7\,739 \text{ Kč/měs.} \cdot 240 \text{ měsíců} + 2\,500 \text{ Kč/jednorázový poplatek} = \mathbf{1\,859\,860} = \mathbf{\text{celkové náklady na hypoteční úvěr}}$

$1\,859\,860 \text{ Kč} - 1\,350\,000 \text{ Kč} = \mathbf{509\,860 \text{ Kč} = \text{celkové přeplacení}}$

$1\,859\,860 \text{ Kč} / 1\,350\,000 \text{ Kč} \cdot 100 = 137,77 \%$

Manželé u hypotečního úvěru Individual s variabilní úrokovou sazbou se splatností 20 let přeplatí 509 860 Kč, tzn. přeplatí výši hypotečního úvěru o 37,77 %.

### **b) Roční procentní sazba úroku**

Roční procentní sazba úroku při splatnosti hypotečního úvěru se splatností na 20 let s variabilní úrokovou sazbou je 3,44 % p. a.

## Hypoteční úvěr Plus s variabilní úrokovou sazbou

**Tab. D HÚ Plus s variabilní úrokovou sazbou**

<b>HÚ Plus – 75 % LTV</b>		
Výše hypotečního úvěru	1 350 000 Kč	
Podíl úvěru na zajištění	75 %	
Délka hypotečního úvěru	30 let	20 let
Délka fixace úrokové sazby	-	-
Úroková sazba	3,60 % (BMR 1,02 % + přírážka banky 2,58 %)	
Sleva z úroku – mobilita	0,15 %	
Úroková sazba po slevách	3,45 %	
Měsíční splátka	<b>6 025 Kč</b>	<b>7 795 Kč</b>
Poplatek za vyřízení úvěru	-	
Správa a vedení úvěru	-	
Orientační finanční zatížení	6 025 Kč	7 795 Kč

*Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od UniCredit Bank.*

### **HÚ se splatností 30 let**

#### **Orientační finanční zatížení**

Celkové měsíční zatížení manželů při splatnosti hypotečního úvěru na 30 let je 6 025 Kč.

6 025 Kč/měs. \* 360 měsíců = **2 169 000 Kč = celkové náklady na hypoteční úvěr**

2 169 000 Kč – 1 350 000 Kč = **819 000 Kč = celkové přeplacení**

2 169 000 Kč / 1 350 000 Kč \* 100 = 160,67 %

Manželé u hypotečního úvěru Plus s variabilní úrokovou sazbou se splatností 30 let přeplatí 819 000 Kč, tzn. přeplatí výši hypotečního úvěru o 60,67 %.

### **HÚ se splatností 20 let**

#### **Orientační finanční zatížení**

Celkové měsíční zatížení manželů při splatnosti hypotečního úvěru na 20 let je 7 795 Kč.

7 795 Kč/měs. \* 240 měsíců = **1 870 800 Kč = celkové náklady na hypoteční úvěr**

$1\,870\,800\text{ Kč} - 1\,350\,000\text{ Kč} = \mathbf{520\,800\text{ Kč} = \text{celkové přeplacení}}$

$1\,870\,800\text{ Kč} / 1\,350\,000\text{ Kč} * 100 = 138,58\%$

Manželé u hypotečního úvěru Plus s variabilní úrokovou sazbou se splatností 20 let přeplatí 520 800 Kč, tzn. přeplatí výši hypotečního úvěru o 38,58 %.

### **Roční procentní sazba úroku**

Roční procentní sazba úroku je dle vzorce RPSN u hypotečního úvěru se splatností 20 i 30 let 3,51 %.

**Příloha B: Výpočty jednotlivých variant meziúvěrů/úvěrů od  
Českomoravské stavební spořitelny, a. s.**

**Topkredit Plus - Atraktiv standard**

Atraktiv Standard je poskytován na 20 let a úroková sazba je po celou dobu fixována.

**Tab. E Topkredit Plus - Atraktiv Standard**

Atraktiv Standard – 75 % LTV				Celkem pro oba manželé
Výše meziúvěru	675 000 Kč			1 350 000 Kč
Délka MÚ	9 let			
Úroková sazba MÚ	5,4 %			
Měsíční splátka MÚ	Dospořování	2 167 Kč	5 204 Kč	10 408 Kč
	Splátka úroku	3 037 Kč		
Délka řádného úvěru	11 let			
Úroková sazba řádného úvěru	3,7 %			
Měsíční splátka řádného úvěru	3 960 Kč			7 920 Kč
Počáteční vklad	Poplatek za vyřízení řádného úvěru	6 750 Kč	11 435 Kč	22 870 Kč
	Roční vedení úvěrového účtu	310 Kč		
	Min. požadovaný počáteční vklad	1 000 Kč		
	Poplatek za meziúvěr	3 375 Kč		
Roční poplatek za vedení úvěrového účtu	310 Kč			620 Kč
Celkové náklady	1 079 369 Kč			2 158 738 Kč



<b>Celkové přeplacení</b>	409 911 Kč	819 822 Kč
-------------------------------	------------	------------

*Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od ČMSS.*

#### **a) Orientační finanční zatížení**

Celkové měsíční zatížení manželů v první fázi meziúvěru je 10 408 Kč po dobu 9 let, ve druhé fázi řádného úvěru 7 920 Kč na 11 let.

Celkové náklady meziúvěru/úvěru na 20 let je 2 158 738 Kč.

Manželé přeplatí celkem 819 822 Kč.

$$2\,158\,738\text{ Kč} / 1\,350\,000\text{ Kč} \cdot 100 = 159,91\%$$

Manželé u meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření Invest Standard se splatností 20 let přeplatí celkem 819 822 Kč, tzn. přeplatí výši poskytnutého úvěru o 59,91 %.

#### **b) Roční procentní sazba úroku**

Roční procentní sazba úroku činí 5,80 % p. a.

#### **Perspektiv dlouhodobá**

Během meziúvěru je úroková sazba fixována na 6 let. Pro jednoduchost je předpokládáno, že je úroková sazba fixována po celou dobu splácení meziúvěru.

**Tab. F Tophypo - Perspektiv dlouhodobá**

Perspektiv dlouhodobá – 75 % LTV				Celkem pro oba manželé
Výše meziúvěru	675 000 Kč			1 350 000 Kč
Délka MÚ	13 let			
Úroková sazba MÚ	5,3 %			
Měsíční splátka MÚ	Dospořování	1 226 Kč	4 207 Kč	8 414 Kč
	Splátka úroku	2 981 Kč		
Délka řádného úvěru	15 let			
Úroková sazba řádného úvěru	4,8 %			
Měsíční splátka řádného úvěru	3 510 Kč			7 020 Kč
Počáteční vklad	Poplatek za vyřízení řádného úvěru	6 750 Kč	11 435 Kč	22 870 Kč
	Roční vedení úvěrového účtu	310 Kč		
	Min. požadovaný počáteční vklad	1 000 Kč		
	Poplatek za meziúvěr	3 375 Kč		
Roční poplatek za vedení úvěrového účtu	310 Kč			620 Kč
Celkové náklady	1 294 668 Kč			2 589 336 Kč
Celkové přeplacení	622 226 Kč			1 244 452 Kč

*Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od ČMSS.*

**a) Orientační finanční zatížení**

Celkové měsíční zatížení manželů v první fázi meziúvěru je 8 414 Kč po dobu 13 let, ve druhé fázi řádného úvěru 7 020 Kč na 15 let.

Celkové náklady meziúvěru/úvěru na 28 let je 2 589 336 Kč.

Manželé přeplatí celkem 1 244 452 Kč.

$$2\,589\,336\text{ Kč} / 1\,350\,000\text{ Kč} * 100 = 191,80\%$$

Manželé u meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření Invest Standard se splatností 20 let přeplatí celkem 819 822 Kč, tzn. přeplatí výši poskytnutého úvěru o 91,80 %.

#### **b) Roční procentní sazba úroku**

Roční procentní sazba úroku činí 5,79 % p. a.